



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**El Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la
Regularización de la Propiedad Privada en Carabayllo 2014-2015**

TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE :

ABOGADA

AUTORA:

Victoria Cecilia, Olivares Bonifacio

ASESOR:

Mg. Cesar Augusto, Israel Ballena

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Administrativo

LIMA-PERÚ

2017

Página del Jurado

Presidente

Secretario

Vocal

Dedicatoria

Dedico el presente trabajo a mi familia, que ha sido soporte y ayuda para poder salir adelante.

Agradecimiento

Agradezco a los profesores, la enseñanza y dedicación, así como también el conocimiento brindado para la realización de esta tesis.

Declaración Jurada de autenticidad

Yo, Victoria Cecilia Olivares Bonifacio, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 42987229, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de la Escuela de Derecho:

Declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica. Asimismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como información aportada por la cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad Cesar Vallejo.

Lima, 28 de junio del 2017.

Victoria Cecilia Olivares Bonifacio

DNI N° 42987229

Presentación

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grado y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo presento ante ustedes la Tesis Titulado " El Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la Regularización de la Propiedad Privada en Carabayllo 2014 -2015", la misma que se someto a vuestra consideración y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el título Profesional de Abogada.

Asimismo la presente investigación de la tesis, está dividido en siete (07) capítulos, tales como: Introducción, Métodos, Resultados, Discusión, conclusión, recomendación y Referencias, es necesario precisar que el objetivo general está planteado de la siguiente manera, determinar en qué consiste el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y cómo influye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo 2014-2015.

Es por ello que se realizado entrevistas a los funcionarios de la municipalidad de Carabayllo, para verificar la percepción que tiene con respecto a la regularización de una propiedad privada y como acto administrativo generado por un gobierno local permite que se pueda regularizar los predios rústicos.

Por ultimo espero que la investigación sirva para determinar la importancia con respecto a las normas urbanísticas otorgadas a los gobiernos locales, en bienestar del desarrollo de la ciudad, permitiendo mediante actos resolutivos de Habilitación Urbana de Oficio contribuya a regularizar las propiedades privadas en el Distrito de Carabayllo 2014 – 2015.

La autora

Índice

Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de Autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
RESUMEN	xi
ABSTRAC	xii
I. INTRODUCCIÓN	1
Aproximación Temática	3
Trabajos Previos	13
Teoría relacionada al Tema	17
Formulación del Problema	30
Justificación del Estudio	31
Objetivos	32
Supuestos Jurídicos	33
II. METODO	34
2.1 Diseño de investigación	35
2.2. Variables, Operacionalización	36
2.3 Población y muestra	37
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, Validez y confiabilidad	38
2.5 Métodos de análisis de datos	39
2.6 Aspectos Éticos	39
III. RESULTADOS	40
IV. DISCUSIÓN	58

V. CONCLUSIÓN	61
VI. RECOMENDACIÓN	63
VII. REFERENCIAS	65
 ANEXOS	 73
Anexo 1: Matriz de Consistencia.	74
Anexo 2: Ficha de Entrevista.	76
Anexo 3: Ficha de Validación de Instrumentos:	78
Validación de Instrumento Israel Ballena Cesar Augusto	78
Validación de Instrumento Castro Rodríguez Lilian Lesly	79
Validación de Instrumento La Torre Guerrero Ángel Fernando	80
Anexo 4: Entrevistas:	81
Entrevista al Ing. Víctor Andrés Baltazar Ramos	81
Entrevista al Ronel Rodolfo Velásquez Cano	84
Entrevista al Luis Enrique Sandoval Rosas	88
Entrevista a la Abogada Nandy Córdova Morales	92
Anexo 5: Organigrama de la Municipalidad de Carabayllo.	96
Anexo 6: Solicitudes de Acceso a la Información Pública.	97
Anexo 7: Carta N° 852- 2017-RLT-SGTDA-SG/MDC.	101
Anexo 8: Ordenanza N° 183- 2009/ A/MDC.	102
Anexo 9: Publicación de la Ordenanza en el Diario el Peruano.	104
Anexo 10: Informe N° 633-2009-GDUR/MDC.	106
Anexo 11: Carta N° 854- 2017-RLT-SGTDA-SG/MDC.	110
Anexo 12: Acuerdo de Consejo N° 001-2017/MDC.	111
Anexo 13: Carta N° 866- 2017-RLT-SGTDA-SG/MDC.	113
Anexo 14: Resolución de Gerencia N° 2632-2014/GDUR/MDC.	114
Anexo 15: Resolución de Gerencia N° 2633-2014/GDUR/MDC.	118
Anexo 16: Carta N° 818- 2017-RLT-SGTDA-SG/MDC.	122
Anexo 17: Resolución de Gerencia N° 666-2010/GDUR/MDC.	123
Anexo 18: Resolución de Gerencia N° 667-2010/GDUR/MDC.	128
Anexo 19: Resolución de Gerencia N° 706-2010/GDUR/MDC.	133

Anexo 20: Resolución de Gerencia N° 2739-2013/GDUR/MDC.	138
Anexo 21: Documentos del procedimiento de Habilidad Urbana De Oficio de la Asociación de Vivienda Villa Gloria.	142
Anexo 22: Documentos del procedimiento del Habilidad Urbana de Oficio de la Urbanización Carolina 1 era Etapa A.	154

LISTADO DE FIGURAS, GRAFICO y TABLA

Figura 1 Plano de Zonificación del Distrito de Carabayllo.	6
Figura 2 Plano Distrital de Carabayllo, dividido en 10 Sectores.	7
Figura 3 Parcela calificada como predio rustico.	9
Figura 4 Bien inmueble ubicado en Zona Urbana, pero calificado Como predio rustico en los Registros de Predios.	10
Figura 5 Organigrama del Procedimiento de Habilidad Urbana de Oficio.	12
Figura 6 Plano Perimétrico perteneciente a la Asociación de Propietarios Villa Gloria.	152
Figura 7 Plano Lotización perteneciente a la Asociación de Propietarios Villa Gloria.	153
Figura 8 Plano Perimétrico perteneciente a la Urbanización Carolina 1 era Etapa A	168
Figura 9 Plano Lotización perteneciente a la Urbanización Carolina 1 era Etapa A	169
Tabla 01 Relación de Entrevistas a Funcionarios de la Municipalidad del Distrital de Carabayllo.	37
Gráfico 01 Descripción de actos resolutivos emitidos para el Procedimiento de Habilidad Urbana de Oficio.	48

ABREVIATURAS

LOM: Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972.

LPAG: Ley Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444.

MVCS: Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

MML: Municipalidad de Metropolitana de Lima.

MDC: Municipalidad Distrital de Carabayllo.

SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

RNE: Reglamento Nacional de Edificaciones.

COFOPRI: Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

IMP: Instituto Metropolitano de Planificación.

RAE: Real Academia Española.

SNCP: Sistema Integrado de Información Catastral Predial.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación está relacionado a los actos administrativos emitidos por los gobiernos locales, respecto al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, facultades otorgadas a través de las normas urbanísticas a las municipalidades, por ello se planteado como objetivo general, determinar en qué consiste el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y cómo influye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo 2014 – 2015, la población viene hacer el distrito de Carabayllo, y la muestra es desde la emisión de la Ordenanza Municipal N° 183-/MDC, que aprueba el procedimiento y requisitos del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, siendo entonces que se ha recopilado información a través de entrevistas realizados a los funcionarios de la Municipalidad, es necesario precisar que mediante el acceso a la información pública se han obtenido actos administrativos relacionados a dicha investigación durante el periodo del 2009 al 2015, concluyendo a través de las comparaciones que solo durante el 2014 –se emitieron dos actos resolutive de Habilitación Urbana de Oficio, respecto al 2015, no existe otorgamiento de acto resolutive, esta información ha sido descrito mediante gráficos e imágenes que permitan tener un conocimiento claro respecto a la tesis que se ha realizado, por ello la importancia de como un acto administrativo en un futuro permitirá que una propiedad privada pueda ser inscrita ante el registro de bienes inmuebles en el registros de predios y las ventajas de tener una propiedad privada culminado con el Saneamiento Físico – Legal.

Palabras claves: habilitación urbana de oficio, regularización, propiedad privada.

ABSTRACT

The present investigation is related to the administrative acts issued by the local governments, regarding the process qualification Urban habilitation of the office, granted by means of urban planning norms, and it was then considered as a general objective, determine what the Urban habilitation of the office and how it influences the regularization of private property in the District of Carabayllo 2014 – 2015, the population comes to make the district of Carabayllo, and the sample is from the issuance of Municipal Ordinance No. 183- / MDC, Which approves the procedure and requirements of the procedure of Urban habilitation of the office, being then that information has been collected through interviews made to the officials of the Municipality, It is necessary to specify that through access to public information, administrative acts related to such investigation have been obtained during the period from 2009 to 2015, concluding through the comparisons that only during 2014 - two resolutions were issued of Urban habilitation of the office, regarding the 2015, there is no grant of an act of resolution, this information has been described by means of graphics and images that allow to have a clear knowledge regarding the thesis that has been realized, therefore the importance of as an administrative act in the future will allow a private property can be registered before the real estate register in the land records and the advantages of having a private property culminated with the Physical - Legal Sanitation.

Keywords: Urban habilitation of the office, regularization, private property.

I. INTRODUCCIÓN

Este presente proyecto de investigación corresponde al “procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio” – Ley N° 29898 (Mallap, 2013, p.424), esta investigación se ha desarrollado en el Distrito de Carabayllo, asimismo el estudio está comprendido desde 2014 al 2015, es necesario precisar que se ha establecido un tiempo para la investigación a fin de lograr determinar cómo nuestras autoridades locales vienen trabajando actualmente para dar cumplimiento a lo establecido de acuerdo a lo señalado en el cuerpo normativo urbanístico, de esta manera podremos determinar cómo influye la emisión de un acto administrativo (resolución administrativa), respecto a la regularización de la propiedad privada.

Precisar que todo este procedimiento administrativo será ejecutado por el órgano competente de oficio, es decir que la Entidad Pública deberá conformar el expediente, asimismo que todo este procedimiento administrativo se encuentra regulado dentro de la normatividad vigente (Ley N° 29898) de esta manera dando las facultades y potestades a los gobiernos locales y provinciales de sus respectivas jurisdicciones para la iniciación del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.

este procedimiento que es iniciado por parte de los gobiernos locales de oficio, es de gran importancia y relevancia económica, debido a que contribuye al desarrollo de la sociedad, por ello nuestras autoridades deben darle la importancia debida, es decir verificar si reúnen las características tal como lo establece la ley .

Es necesario precisar que la población del Distrito de Carabayllo, desconoce la finalidad del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio inclusive no tiene conocimiento respecto al saneamiento Físico – Legal de un bien inmueble, la misma que se encuentra descrita las restricciones y limitaciones en lo señalado conforme a una propiedad predial en el Artículo 957° del Código Civil Peruano.

Entonces indicar que este procedimiento administrativo ejecutado de oficio por la municipalidad, es sencillamente uno de los primeros pasos para formalizar las propiedades privadas a través de la Ley N° 29898, permitiendo en el futuro

la inscripción ante los Registros Públicos, permitiendo consignar los datos de los titulares descripción del área y sus linderos.

Se sabe que actualmente existe informalidad con respecto a la autoconstrucción, así como también el desconocimiento de los beneficios ofrecidos por parte de una propiedad inscrita en los registros públicos, viéndose perjudicado a tener una mejor calidad de vida, ya que será imposible continuar con el procedimiento para el otorgamiento y/o permiso de una Licencia para Edificación Definitiva, de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Por último la población y/o habientes dentro del Distrito de Carabayllo, deben tener conocimiento sobre la importancia de este procedimiento administrativo iniciado de oficio facultada otorgada a los municipios, dentro del ámbito de sus competencias que les confiere la ley para cambiar el estado situacional de la calificación del predio, de esta manera siendo beneficiados para lograr formalizar sus terrenos que actualmente se encuentran en posesión y muchas veces solo tiene un contrato de compra venta o escritura pública por acciones y derechos.

Aproximación Temática

Según Mallap, (2013), señala que “los arts. 194 y 195 de la Constitución, concede a los gobiernos locales la autonomía económica, política y administrativa” (p.423). Por ello mencionare que la potestad se encuentra dentro de sus facultades y/o competencias para un mejor el desarrollo organizacional y territorial correspondiente a su jurisdicción.

Es necesario indicar que el “art. 73 numeral 1 y 79 de la LOM otorga a las Municipalidades las funciones de organización del espacio físico y uso del suelo” (Mallap, 2013, p.425). Por ello es posible determinar el grado de importancia que recae sobre nuestras autoridades locales de turno.

La falta de control de parte de nuestras autoridades, trae como consecuencia, la intensificación de la construcción habitacional, "la autoconstrucción que viene hacer el acelerado crecimiento de la población que repercute profundamente

sobre la construcción habitacional entera, como también respecto a las diferentes formas de producción y tipos de edificaciones utilizados para clase social baja" (UNI, 2012, p. 337). Siendo entonces que la población al no solicitar previamente al gobierno local los certificados de parámetros urbanísticos para la construcción, estaría poniendo en riesgo de manera general la vida de los ocupantes.

"El procedimiento administrativo de la administración Pública, debe actuar en cumpliendo con el ordenamiento jurídico, que se encuentra recopiladas en el principio de legalidad" (Macassi, 2016, p.60). Siendo que nuestros funcionarios públicos deberán respetar la constitución, el derecho y atribuciones conferidas.

El control fiscalizador de parte de los gobiernos locales, debe ser prioritario para un desarrollo adecuado dentro de cada jurisdicción, siendo "el proceso de verdadera sustentabilidad urbana debería asumir las condiciones humanas y sociales, económicas y ambientales, con equivalencia de pertenencia" (Carlos de Mattos, 2011, p.59), por ello el municipio deberá supervisar las construcciones que se viene realizando, si cumplen con los estándares mínimos para una edificación, pero previamente deberá realizar campaña de concientización para que la población tome conocimiento sobre la importancia de un adecuado estructura para una vivienda.

Es necesario entonces mencionar que las ordenanzas municipales cumplen una función específica, respecto a los municipios de cada jurisdicción.

Las ordenanzas son normas que establecen los gobiernos locales, sino actos de gobierno que constituyen verdaderas leyes locales o materiales que regulan asuntos de su competencia y de aplicación en las jurisdicciones municipales respectivas, surtiendo sus efectos sobre cuándo se encuentra en su territorio. (.....). (Castro-Pozo, 2015, p. 464).

Por otra parte indicar que "la licencia constituye una autorización de la autoridad Municipal para iniciar la obra de Habitación luego de aprobado un proyecto" (Gonzales, 2013, p. 440). Esto significa que el gobierno local expedirá dicha licencia de acuerdo al cumplimiento de las formalidades y/o requisitos que establezca el cuerpo normativa conformándose de esta manera un acto administrativo, que surta efectos jurídicos.

El procedimiento administrativo con respecto a la Habilitación Urbana de Oficio, este se encuentra regulado en su propia norma, que establece que características deberán de cumplir los predios rústicos, para ser convertidos a urbanos.

Prosiguiendo como se desarrolla el procedimiento administrativo, (.....), asimismo deberán estar en zonas urbana consolidadas por lo necesariamente tendrá que contar con edificaciones y servicios públicos domiciliarios (art. 24 Ley 29090, modificado por la Ley 29898). (.....), Asimismo la norma indica que tendrá existir nivel de consolidación es decir ocupación física y una infraestructura existente siendo entonces que los predios sobre dicha organización en el cual se va desarrolla la Habilitación Urbana de Oficio tendrá que estar en el 90% del total del predio matriz (art. 3-3 Ley 29090, modificado por la Ley 29898). (Gonzales, 2013, p. 454).

Siendo entonces que a través de los comentarios de los autores podemos resaltar la importancia que asumen nuestras autoridades locales al momento de ser elegidos por el pueblo como representantes, en este caso al tratarse de procedimientos administrativos en los gobiernos locales, corresponde señalar que la máxima autoridad vendría hacer el alcalde, y su personal de confianza q son los funcionarios.

Es necesario precisar que el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, permitirá que se defina el área y los linderos, que corresponda al bien inmueble del propietario que no necesariamente suelen respetarse los señalados en el contrato de compra venta, acto jurídico suscrito entre el vendedor y comprador para la obtención de bien inmueble.

Esto se debe a que cuando se realiza el levantamiento topográfico y contrastación con la consolidación existente suele variar las medidas de áreas y linderos, posteriormente se procesara los datos obtenidos en campo para ser ingresados a la base cartográfica de esta manera realizar el plano de lotización respecto al programa de vivienda materia de evaluación.

La iniciación del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, viene hacer un procedimiento administrativo, facultad otorgada a los gobiernos locales, que consistirá en identificar si cumplen con las características que establecen el

Fuente: Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad del Distrito de Carabayllo

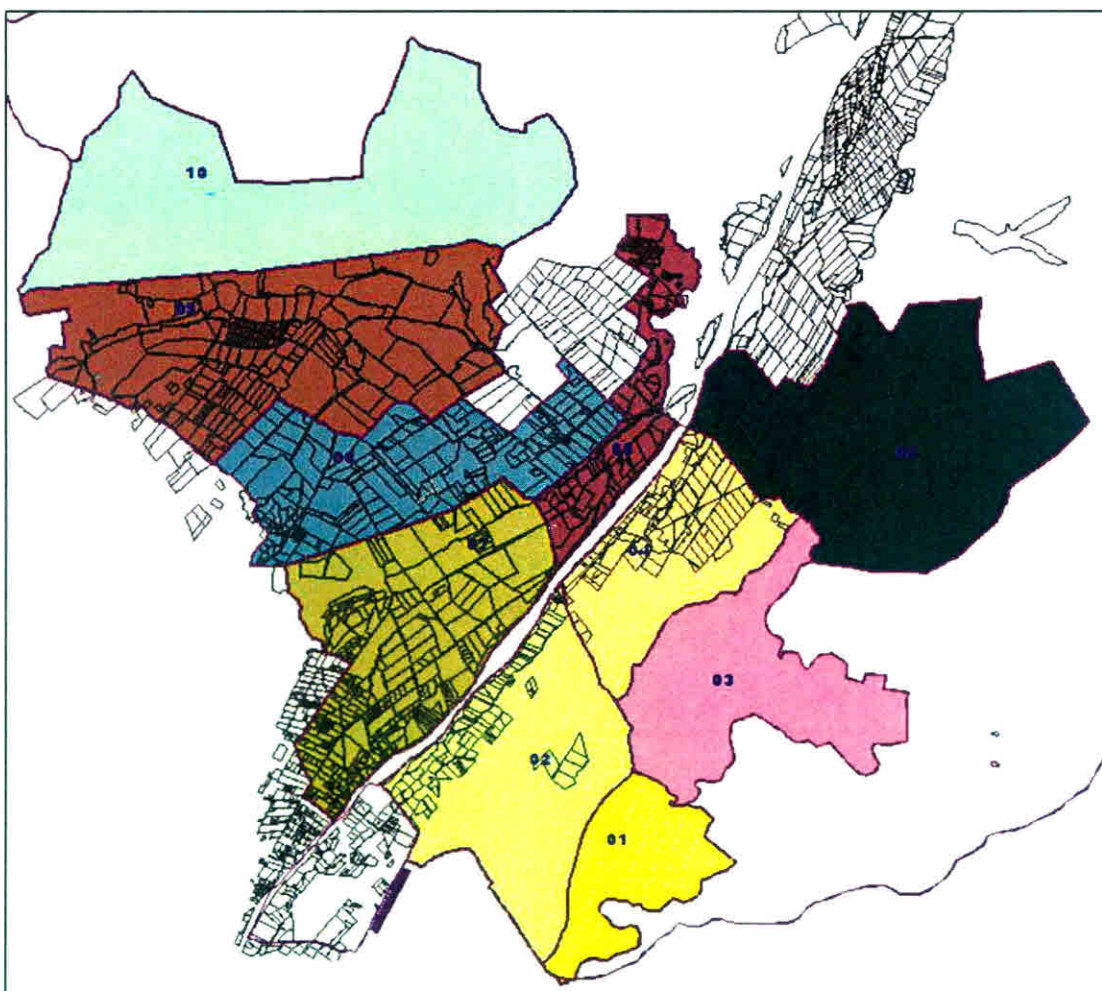
La Zonificación es el estado brindado al suelo, que permite el desarrollo de la actividad en dicho espacio físico, según, Torres (2016), afirma:

Es potestad otorgado a favor de las Municipalidades Provinciales, que se encarga de regular el uso del suelo, asimismo el área urbana queda subdividida en sectores, a cada uno de los cuales se les asigna un uso o grupos de usos características comunes, siendo entonces que la municipalidad distrital otorgara las licencia sea para habilitaciones urbanas o edificación. (p.522)

Asimismo para este procedimiento administrativo, previamente deberá verificarse la Zonificación, actualmente se rige por la Ordenanza N° 1849-MML del 23 de diciembre del 2014.

Figura 2

Plano Distrital de Carabayllo, divide en 10 sectores



Fuente: Recuperado de <http://www.municarabayllo.gob.pe/transparencia/PDCL-2017-2021.pdf>.

Actualmente el Distrito de Carabayllo se encuentra dividido en 10 sectores, que permiten su identificación para determinar su situación actual, clasificando el uso de sus suelos permitiendo de esta manera verificar que tipo de saneamiento físico – legal que corresponderá a estas propiedades

precisar que para el procedimiento de habilitación urbana de oficio, este se encuentra en el " Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", dando así en el cuerpo normativo correspondiente al numeral 40.1 que: es la **Declaración de Habilitación Urbana de Oficio**, que viene hacer un procedimiento administrativo mediante el cual el gobierno local, es decir las municipalidades previa evaluación declaran habilitado de oficio un predio rústico ubicado en zonas urbanas, es necesario precisar que dicha área perimetral de estudio deberá ser una área urbana, la cual se determinara con el Certificado de Zonificación y Vías, expedido por la Municipalidad Metropolitana de Lima, además deberán estar consolidadas las mismas que deberán contar con edificaciones existentes, con los servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rústico. (Minjus, 2015, p.15)

Entonces podemos mencionar la gran importancia respecto al procedimiento de habilitación urbana de oficio, que contribuye a cambiar el uso del suelo de rústico a urbano, la misma que es publicitado por la superintendencia Nacional de los Registros Públicos, siendo entonces frente al otorgamiento del acto administrativo (resolución municipal) efectuados por el gobierno local, este permitirá convertirse en urbano y posteriormente su independización, de esta manera incrementa el valor de la propiedad debido a que dejara de estar calificado como rústico.

El derecho urbanístico español con respecto a la planificación de la propiedad privada.

El territorio tiene un orden propio fruto de la interacción de los ciudadanos. (...). El proceso de la planificación es un instrumento que está al servicio de un fin de forma que se pueda alcanzar con mayores garantías de costo, tiempo y calidad. (Azpitarte, 2012, p.79).

Figura 3

Parcela calificado como predio rústico en Sector San Pedro



Fuente: Recogido de la Tesis del autor Cáceres Martín José Delfín.

Es necesario precisar que con la sectorización, se ha podido verificar en qué sector se encuentran los programas viviendas, asociaciones, zonas que corresponde a propiedades privadas la cuales han sido beneficiados con el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio durante el año 2014 -2015.

El procedimiento de habilitación urbana, es la desmembración de un terreno, con edificaciones o sin ella, por conducto regular siempre y cuando sea promovido por la Inmobiliaria y una persona natural, en caso de que la municipalidad realice de oficio, este no está sujeto a aportes obligatorios, cabe mencionar que estos bienes inmuebles están sujetos al derecho de propiedad, regulados en el Código Civil, la cual permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar siendo un derecho pleno entre la cosa y la persona.(INDeJUR, 2016).

Figura 4

Bien inmueble ubicado en zona urbana, pero calificado como predio rústico en el Registros de predios.



Fuente: Recuperado de [http://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-126-m2-f-parque-a-\\$36-m-en-arboleda-ii-etapa-de-52500279.html](http://www.adondevivir.com/propiedades/vendo-126-m2-f-parque-a-$36-m-en-arboleda-ii-etapa-de-52500279.html)

Este procedimiento administrativo consiste en verificar la consolidación existente, así como identificar si reúnen las características, para la iniciación del procedimiento administrativo y de esta manera ser beneficiados con el saneamiento físico - legal, por lo que para todo procedimiento administrativo, en este caso la Habilitación Urbana de Oficio, consistirá en verificar la ocupación física del más del 90 % del área perimetral, tal como establece la Ley N° 29898 que corresponde al artículo 24A, 24B y 24C, incorporado en la Ley N° 29090, sino también en el Decreto Supremo N° 011-2017 del Ministerio de Vivienda.

previamente el órgano control tendrá que realizar la inspección ocular, en este caso al tratarse de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, corresponde al

área técnica a través de los técnicos de la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas dependencia de la Gerencia de Desarrollo Urbano, identificar las edificaciones existentes dentro de lo que corresponde al predio matriz.

Entonces frente a la emisión de actos administrativos, es necesario tomar las reformas de simplificación administrativa, que implica el fortalecimiento para el desarrollo es servicio a la población.

Ley de Procedimiento Administración General, por ello valdría la pena que se impulse de oficio que se refiere en la norma para aquellos casos en los que por obligación al expediente debe esperar pronunciamiento de otras entidades significando que esta situación es posible de queja por defecto de tramitación en estas instancias. (Castro - Pozo, 2016, p. 6)

La vivienda debidamente diseñada dentro de los parámetros que establece las normas legales, viene hacer un mejor desarrollo dentro de la sociedad, por lo que se busca que contribuya a medidas de seguridad dadas a los habitantes de dicho bien inmueble.

(.....).La casas y/o propiedades, particularmente es de interés social, constituye una necesidad publica; una vivienda adecuadamente diseñada con medidas de seguridad en función de las características, diseños entre otros aspectos, su entorno y la relación con la ciudad, resulta esencial para el desarrollo psicológico y social (....)(Pérez, 2016, p.67).

La administración en gestión de servicios públicos, tienen una gran responsabilidad con sus habitantes, siendo que busquen dar un buen servicio ciudadano.

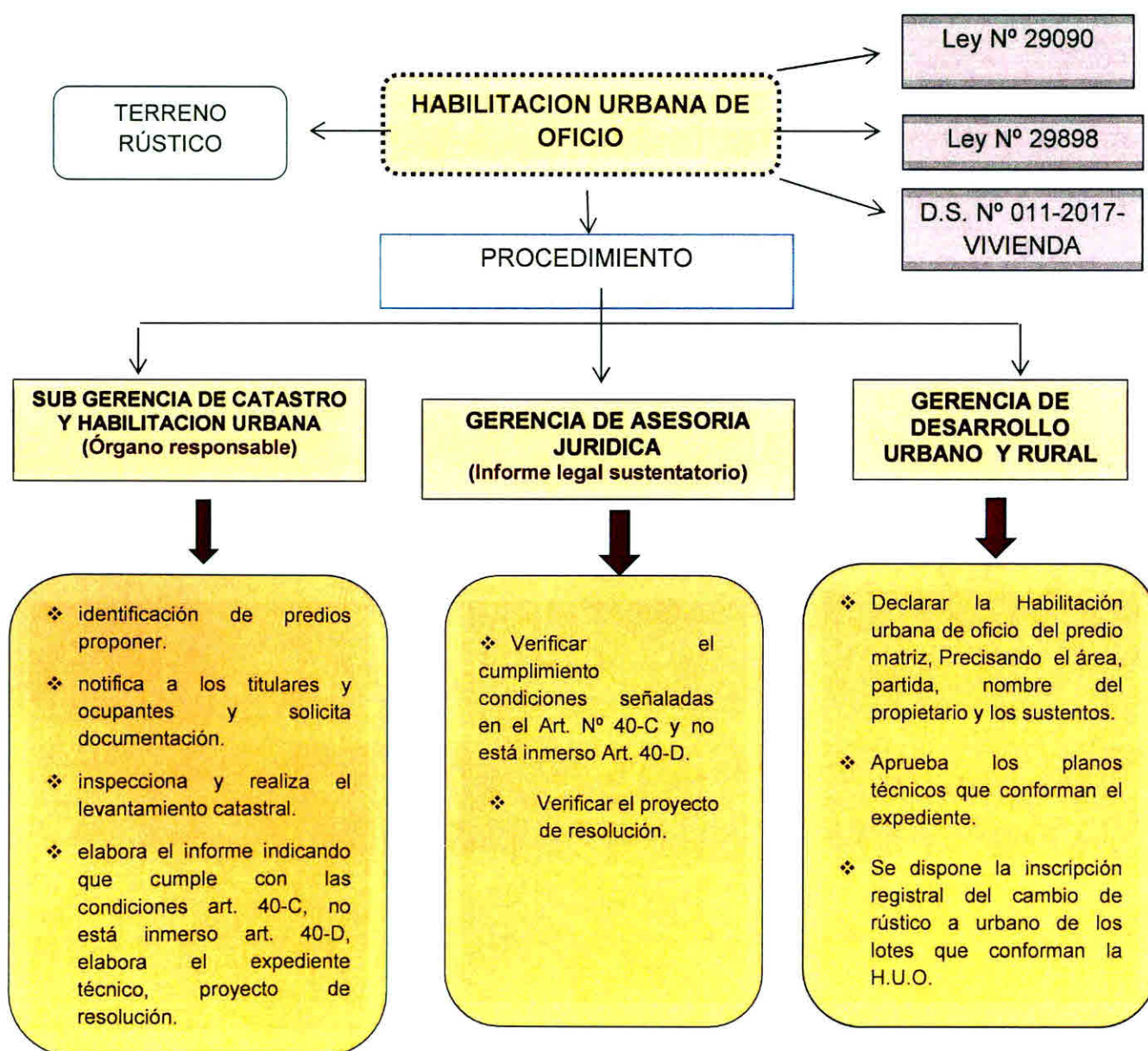
Las relaciones jurídicas que impone la modernización administrativa exigen una adaptación a nuevas formas de organización que responda a dos importantes condicionantes: (.....) descentralización organizativa en el mantenimiento de la responsabilidad pública. (Torrado, 2014, p.659)

Que si bien es cierto los alcaldes son elegidos por un periodo establecido tenemos que tomar en cuenta que tienen una responsabilidad en mejoras al desarrollo del distrito del cual están a cargo.

Diagrama de Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio

Este procedimiento administrativo es iniciado por el gobierno local, de acuerdo a los facultados otorgados en el derecho urbanístico, asimismo esta investigación se viene realizando en el Distrito de Carabayllo, para lo cual es necesario saber que órgano es el responsable y el posterior otorgamiento de la resolución municipal.

Figura 5: Organigrama de Habilitación Urbana de Oficio.



Fuente: Elaboración Propia.

Cáceres, (2013), en parte de sus conclusiones y recomendaciones de tesis, "*Cambios de uso del suelo y políticas públicas en la cuenca Baja del río Chillón – Sector de San Pedro Carabayllo*", para optar el título de Licenciado en Geografía y Medio Ambiente en la Pontificia Universidad de Católica del Perú, sostiene que la compra de parcelas de manera individual y lotización de manera precaria, sin saneamiento físico legal de por medio, lo cual deja a los compradores y los gestores públicos con la responsabilidad de subsanar esta situación..

El derecho urbanístico y la gestión urbanística, tienen relación entre si esta se tratara de dos caras de una medalla, siendo entonces que son las materias inmiscuidas en el objeto de propugnar de una vivienda digna como marco de convivencia humana. (Granados, 2011).

Por otro lado es necesario mencionar "la falta de vivienda adecuada no solo atenta contra la dignidad del hombre, sino que impide el goce de muchos otros derechos humanos, tantos civiles, políticos, económicos y sociales" (Gonzales, 2013, p. 213). Se desprende la vital importancia para los ciudadanos el no solamente en poseer un bien inmueble, sino también el hecho de que este espacio físico cumpla con las formalidades que establece el Estado de esta manera se podrá permitir su seguridad en su hogar.

El ordenamiento argentino en lo que respecta a materia inmobiliaria, tiene que existir un título suficiente (escritura pública), y modo suficiente (traditio), requisitos que se complementan con la inscripción del título en el Registro para lograr plena Oponibilidad, por el contrario el estado peruano en materia inmobiliaria, se opta por el sistema francés del consensualismo, por lo que basta el solo consensus para adquirir el derecho real en cuestión, por lo que se prescinde de la tradición como medio constitutivo Artículo, 949 del Código Civil. (Padilla, 2013).

Asimismo algo que se debe tomar en cuenta es la planificación urbana, este consiste en planteamiento urbano que es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que consiste en ordenar el uso del suelo las condiciones para el

desarrollo de las ciudades, transformación o conservación del mismo. (Noguera, 2009)

Con respecto a la "legislación urbana en el Perú, establece dos modos de preparar o habilitar el suelo para fines urbanos, uno de ellos, el usual, que viene hacer de predio por predio, es decir lote por lote", (Granados, 2011, p.238).consistente en desarrollar el suelo en función de protección de la propiedad individualizada.

En los años 70 con las migraciones a Lima, se produce invasiones de terrenos, así como también compra de terrenos por hectáreas, surgiendo de esta manera las Asociaciones de Vivienda, Cooperativas de Vivienda (INFOPRE, 2016). La población construye de manera informal, e inclusive logran obtener los servicios básicos, a través de las Empresas Prestadoras de Servicios siendo en este caso (Edelnor y Sedapal), pero desconocen lo que corresponde al Saneamiento Físico – legal de la propiedad.

El Registro de Predios viene ser un medio de protección frente actos inscribibles, que permite tener un control adecuado sobre el titular inscrito, Huerta y Alca (2011), afirma:

Estos viene ser derechos reales y/o derechos personales, que ingresan al Sistema Registral que permita la llamada publicidad registral que se exterioriza hacia terceros ajenos que podrían ser a los contratantes o intervinientes como refiere el maestro (Pau Pedron), en relación al tema, solo los actos que afectan a terceros deben ser publicadas, por lo que permitiría la reducción de datos incrementalmente el interés de la publicidad haciéndolo más fácilmente comprensible y eficaz(.....), siendo que los Registros Públicos realizan la protección para la seguridad en el tráfico comercial, parte de establecer todo un sistema, principios y reglas que buscan el máximo de certeza y seguridad para la toma de decisiones y contradicción de las personas. (p.64)

Entonces diremos que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), servirá para tener la seguridad, respecto a las personas que se encarga de publicitar como titulares de derecho.

Con el procedimiento de Habilitación urbana de oficio, ha permitido que los gobiernos locales, solucionen problemas respecto al tráfico inmobiliario debido

a que estos transfieren parte de terrenos que no cuentan con Habilitación Urbana ni recepción de obras, por consiguiente en futuro no podrá realizarse sus respectivas independizaciones.

las partes optan por celebrar contratos de compraventa de solo acciones y derechos teniendo en cuenta su alícuota con la totalidad del predio, señalando que dicha porción de alícuota equivale (para efectos internos de las partes), una determinada que le corresponde por el área que está siendo adquirida por el comprador,(se indica inclusive los linderos y medidas perimétricas), que a futuro cuando se independice (una vez registrados la aprobación de habilitación urbana y recepción de obras), siendo alícuota recaerá en una porción física. (Huerta y Alca, 2011).

Que si bien, el uso de la compraventa de acciones y derechos, es una razón práctica, toda vez que el comprador va registrar su derecho y va gozar de una mayor protección jurídica(con la ventaja de la publicidad registral), asimismo es necesario precisar que en dicho caso al momento de la presentación del contrato al Registro de Predios, exista un solo contrato de compraventa de una área determinada en el rubro de título de dominio del Registro de Predio, conforme el Principio de Especialidad contenido en la Norma IV del Título preliminar del Registro General de los Registros Públicos y la organización de la partida registral: Folio Real contenida en el Artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, pero una vez que la Habilitación Urbana estuviese inscrito lo que se generaría sería una independización del área perimetral, siendo entonces que no solamente no se inscribiría un contrato de compraventa con acciones y derechos. (Huerta y Alca, 2011).

Asimismo la Habilitación Urbana de Oficio, y su posterior otorgamiento de licencia expedida por el gobierno local, este procedimiento administrativo va permitir que se realice la independización en el registros de predios, posteriormente solo el titular le correspondería suscribir una escritura pública, que permita a través de un parte notarial sea elevado a registros públicos, para que aparezca como titular registral y en la partida de dicho bien inmueble registrando sus linderos y área del bien inmueble.

Entonces debemos tomar en cuenta sobre el valor de la propiedad inscrita, siendo entonces que el comprador no inscrito es propietario (Artículo 949° del Código Civil), este podrá ejercer todas las potestades que le corresponda a su derecho frente a cualquier tercer indeterminado, sin embargo esto no sucede cuando el comprador no inscrito entra en conflicto con un comprador inscrito respecto al mismo bien, entonces a la preferencia legal vendrá a favor de esta persona lo que ha inscrito, por la evidente razón práctica de tutelar la seguridad jurídica en dos actos de adquisición y transmisión (artículos 1135° y 2022° del Código Civil), por lo que la inscripción declaratoria solamente juega un papel especial, cuando exista conflicto de titulares (Danos, et. la , 2009).

El urbanismo implica que nuestras autoridades cumplan con lo establecido en las normas vigentes, debido a que la "realidad nos muestra un alto grado de informalidad urbana con respecto a la ocupación del suelo, la propiedad, las edificaciones y licencias" (Ortiz, 2009, p. 2). Siendo entonces que los órganos reguladores y de control pues son nuestras municipalidades, gobiernos locales a las cuales se indicado que tiene competencia en el materia del suelo a través de ley Orgánica de Municipales.

Es necesario precisar, la vinculación que existe entre la propiedad y el desarrollo económico, "El tema de la importancia de la propiedad legalizada para incluir cada vez a más personas a la economía de mercado es algo que Hernando de soto propugna desde hace varios años con aceptación a nivel global" (Hernando de soto, 2016, p.04). Es decir que podemos determinar la importancia que radica en la propiedad formalizada e inscrita ante la Superintendencia Nacional Registros Públicos (SUNARP), la cual podrá acceder a créditos.

"En el Artículo 2022 del Código Civil Peruano, en su primer párrafo, regula la Oponibilidad de los Derechos Reales sobre Inmueble, señala que de existir distintos derechos reales sobre un inmueble primará el que conste primero inscrito" (Gonzales, 2014, p. 121). Entonces diremos que el procedimiento administrativo iniciado de oficio en el gobierno local respecto a la emisión de la licencia de habilitación urbana de oficio, constituye en un futuro a que se

puedan independizar las propiedades con titulares inscritos en el registro de predios, permitiendo proteger su propiedad.

"La modificaciones físicas del predio, el predio es objeto de tráfico jurídico sobre el cual se transmite y constituyen las diversas titularidades"(Gonzales, 2012, p. 48). Sin embargo en la base objetiva viene hacer un elemento dinámico susceptible de modificaciones durante el transcurso de su vida registral, por lo que el predio puede agruparse, o ser desmembrado, hechos que solo serán permitidos cuando se encuentra debidamente inscrito en el Registros de Predios, en el que establezca su área y linderos, del titular que publicita la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

"El derecho administrativo, tiene su raíz en el derecho constitucional, y allí se ajusta la pirámide normativa del ordenamiento jurídica administrativa que garantiza la sumisión del obras de la Administrativo Publica al Principio de legalidad de un estado de derechos" (Cabrera y Quintana, 2012, p. 11). Por la autoridad deberá revisar previamente el cumplimiento de las formalidades de forma y de fondo que están descritos para determinados actos administrativos.

Asimismo respecto al "gobierno local no es igual al territorio distrital o en este caso provincial (municipio), así como tampoco a una entidad pública que personifica al gobierno (municipalidad)". (Castro-Pozo, 2015, p. 56). Por lo que se entiende que el concepto de gobierno local es un superior y con profundo significado político, que pone el estudio del autogobierno ciudadano.

Teorías relacionadas al tema

Entidades Participantes

Para el presente trabajo de investigación debemos conocer, que entidades cumplen esta función tan importante para el desarrollo de adecuado de una vivienda, y como un procedimiento administrativo permite que a futuro se pueda lograr regularizar las propiedades privadas.

Gobiernos Locales

Son Entidades Públicas al servicio de la población conformado por la organización territorial del Estado y la población, corresponde autonomía

política, administrativa, y económica, tal como lo establece el marco legal del cual se encuentran regulados (Castillo del Soria, 2011). Es necesario mencionar que los gobiernos locales están en contacto directo con la población, es decir con los vecinos que se encuentran dentro de su jurisdicción.

Municipalidades

Corresponde tal denominación a “los órganos de gobierno local que se ejercen en las circunscripciones provinciales y distritales de cada una de las partes dentro del Perú, siendo entonces que corresponderá tomar en cuenta todo lo señalado respecto a sus obligaciones en su normatividad”. (Castillo del Soria, 2011, p. 202).

“En México la Reforma Municipal tiene en su agenda un análisis más riguroso, autocrítico, de la visión generalista que ignora la diversidad del municipio Mexicano”. (Castro-Pozo, 2015, p. 128).

Entonces entendemos que las municipalidades tienen funciones y/o competencias dentro del establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N° 27972), en el aspecto de organización, así como también llevar un control de forma estructurada para un mejor desarrollo sostenible en bienestar de la población, de esta manera permitiendo una mejor calidad de vida al ciudadano que habita en su jurisdicción.

Municipio

Se define como “Territorio que comprende en este caso no solamente el espacio geográfico en el que asentara una determinada jurisdicción municipal, sino los que se encuentran habitando en lugar, siendo los actores sociales y económicos, sus instituciones, cultura”. (Castillo del Soria, 2011, p. 203).

Asimismo podemos decir que el municipio, será la entidad pública que está al servicio del ciudadano, dentro de una determinada jurisdicción, siendo responsables del manejo institucional, en beneficio del desarrollo de los habitantes que se encuentra en un determinado espacio físico, siendo entonces que los funcionarios públicos deben brindar una buena atención al ciudadano, debido a que se encuentran al servicio del estado.

Administración Pública

Esta deberá cumplir con el rol que establezca la norma "(...), siendo entonces que la administración pública está sometida, primero, a la Constitución Política y, segundo, al ordenamiento jurídico positivo". (MVCS, 2014, P. 192).

Asimismo el gobierno local, deberá de actuar en conformidad a lo que establece la norma, siendo entonces que tendrá que seguir el debido procedimiento administrativo, que viene ser un principio constitucionalizado que de mover la administración pública respetando la obligación del cual, el deber de escuchar al administrado, es decir permitir presentar argumentos de defensa, medios probatorios entre otros, que permitan emitir pronunciamiento con la debida y suficiente motivación a resolver lo que establece el derecho. (Rosas, 2015.)

Asimismo, la ordenación o planificación del suelo a escala local, además viene estar a cargo de los municipios el tener que controlar el crecimiento urbano, la cual deberá estar orientada al proceso urbanizador (Zoido, et al., 2013)

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP)

Es el "órgano descentralizado autónomo del Sector Justicia y encargado del Sistema Nacional de los Registros Públicos, siendo entonces sus principales atribuciones dictar políticas y normas técnica – registrales "(Castillo del Soria, 2011). Por lo que se brindando la inscripción y publicidad de actos inscribibles, contratos en los Registros que conforman el Sistema.

Es necesario mencionar entonces que el "Registro es un medio de protección y aseguramiento de los actos de transmisión y adquisición de predios" (Gonzales, 2012, p. 83). Por lo que es una institución creada para conservar derechos basándose en la publicidad de actos, y sin que alguna circunstancia oculta puede afectar a terceras personas, asimismo se encuentra al servicio del Estado, teniendo una función pública, dando la seguridad respectiva sobre inscripciones existentes.

El procedimiento Registral considerado como administrativo, según Rubio (2010), afirma:

El procedimiento registral, se denomina administrativo, por cuanto la organización registral en el Perú, es un organismo que depende en forma directa del poder ejecutivo, específicamente del Ministerio de Justicia, consecuentemente. Todos los Servicios Inscriptorios y de Publicidad registral formal, están dentro de los denominados Servicios Públicos (p.16).

Es por ello que también existe vinculación entre los actos administrativos que emiten los gobiernos locales, específicamente nos referimos al otorgamiento de la licencia de habilitación urbana de oficio, que posteriormente será inscrito en merito a lo contemplado en el artículo 31-O de RIRP.

TITULARES

Propietario

Es considerado de acuerdo a la Ley N° 29090, Ley de Regulación y Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, son personas naturales o jurídicas públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre terrenos rústicos o urbano que será objeto de los procedimientos administrativos iniciados ante los gobiernos locales, en este caso las municipalidades distritales, a través de los proyectos de habilitación urbana y de edificación. (Castillo del Soria, 2011)

Asimismo precisar que el derecho de propiedad se caracteriza por ser absoluto, unitario, elástico, exclusivo, perpetuo, inviolable, pleno, principal, siendo entonces que es absoluto, no en el sentido de ser un poder ilimitado, sino por otorgar las mayores facultades posibles sobre un bien y por ejercer contra todos, entonces "el derecho del propietario es de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, solamente puede ser restringido en los casos permitidos por la Ley y la Constitución Política del Estado". (Torres, 2016, p. 316)

Poseedor

Según Gonzales, (como se citó Torres, 2015), indica que la "Posesión legítima no merece mayores comentarios, por ser aquella fundada en un derecho (o en un título, como dice ambiguamente el Código, pues en realidad no basta el

título, ya que este, además, debe ser válido, eficaz y otorgado por el titular del derecho."(Torres, 2015, p.19)

Personas Jurídicas

Es aquella "empresa a la que ley reconoce derechos y obligaciones, que está conformado por un grupo de personas, se encuentra regulado por el Código Civil y es apta para ser representada judicial y extrajudicialmente" (Castillo del Soria, 2011, p. 233). Usualmente cuando hablamos sobre predios, no referimos que estas pueden estar constituidas por empresas, inmobiliarias, que se hayan constituido con el objetivo de transferir bien muebles y/o inmuebles, servicios entre otras actividades.

Personas Naturales

Asimismo se conoce "tributariamente a las personas naturales o las personas físicas o individuales, incluyendo tanto a varones como a mujeres solteras, viudas o divorciadas y a las casas que obtienen renta de su trabajo personal" (Castillo del Soria, 2011, p. 233). Asimismo la persona, es titular de derecho y obligaciones, por lo que puede adquirir bien mueble y/o inmueble, dentro de lo que corresponde a las formalidades que establece la Ley.

Inmobiliaria

Esta constituido con fin lucrativo, siendo entonces "Empresa o sociedad que se dedica construir, arrendar, vender y se encarga de administrar viviendas", sobre las demandas de personas naturales y jurídicas" (RAE, 2014, parr. 2).La intervención de parte de las inmobiliarias en los gobiernos locales, viene hacer empresas que requieren previamente el permiso de licencia para habilitar el suelo transformándolo de rústico a urbano.

Procedimiento Administrativo

Habilitación Urbana

"Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, que es a través de la ejecución respecto a la accesibilidad, de distribución de agua,

desagüe y electrificación, alumbrado público, pistas y veredas" (Castillo del Soria, 2011, p. 157). Este procedimiento administrativo es competencia de los gobiernos locales.

Asimismo este procedimiento administrativo otorgado a los gobiernos locales, tiene una gran importancia, respecto a la planificación del uso del suelo. Permitiendo que se otorgue la posibilidad de abrir hoja registral independiente, conllevando a obtener una licencia de obra. Regularizar la propiedad y las edificaciones, entre otras.

Habilitación Urbana de Oficio

Es un procedimiento administrativo competencia otorgadas a las autoridades municipales, este "procedimiento se inicia con la identificación de los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio" (Gonzales, 2013, p. 455). Es decir para que se constituya el expediente de oficio por parte de la municipalidad.

Cabe mencionar que la conformación del expediente técnico, corresponde al órgano de control, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29898, siendo entonces que el área técnica, en este caso al tratarse del Distrito de Carabayllo, corresponde a la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, dependencia de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, quien estará encargado de identificar los predios que cumplen con las características para darse la iniciación del procedimiento administrativo.

Licencia

Es la conformación de un "acto administrativo, emitido por la Municipalidad Distrital, la cual consiste en la autorización de la ejecución de obras de Habilitación Urbana o de una edificación, dándose en un plazo determinado que comprende la verificación técnica y verificación administrativa". (Torres, 2016, p. 526)

La Licencia de Habilitación Urbana, competencia otorgada a las Municipalidades distritales para el desarrollo de la ciudad, Gonzales (2011), afirma:

Las Municipalidades, son gobiernos locales, que de acuerdo a sus competencia estricta específicamente en materias de "Zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial", que se encuentra regulado en el (art. 195, inciso 6, Constitución de 1993), que le otorga la potestad de planificar y regular los espacios habitables correspondiente a una vida urbana, (.....)(P.259-260)

Inmatriculación

"la inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con la cual este comienza su vida o historia registral"(Gonzales, 2012, p. 181). Viene hacer entonces que a partir de ese momento existirá para la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Independización

La independización viene hacer un efecto registral que deriva de una causa sustantiva que lo origina, y que puede ser muy diversa índole, tales como "la voluntad del propietario (art. 923 C.C.), la partición entre copropietarios (969 C.C), la participación testamentaria (art. 852 C.C.)" (Gonzales, 2012, p. 208). Siendo que el acto de disposición de una fracción del predio, la usucapión de parte del predio, la Habilitación Urbana con varios lotes resultantes, la constitución régimen exclusivo y común.

Asimismo, "la independización es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de un terreno, con edificación o sin ello" (Torres, 2016, p. 546). Dándose como consecuencia la inscripción en el registro de predios, este puede ser una copropiedad, propiedad exclusiva y propiedad común.

Acumulación

Es un procedimiento administrativo otorgada a las municipalidades para su posterior inscripción, este procedimiento tiene como objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo de una sola, dos o más partidas independientes relativas a otras tantos predios.

Por otro lado "se consideran lotes independientes, cuando lotes colindantes pertenecen al mismo propietario es decir ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos" (SUNARP) (SNCP, 2012, P. 49). Cabe mencionar que para la acumulación necesariamente deberá estar inscrito en los registros de predios, y este no ha sido autorizado su acumulación; por lo que no debe existir una construcción común que los unifique y que impida la identificación física de los mismos.

Entonces sabemos que la acumulación de predios, consiste en la unión de dos o más predios, de esta manera permitiendo que se origine y/o apertura una nueva unidad predial, para que pueda existir la acumulación se requiere que los predios sean colindantes y que pertenezcan al mismo titular.

Subdivisión

Es un procedimiento administrativo y registral, asimismo "el lindero del lote viene a representar gráficamente la ejecución de la subdivisión del predio matriz" (SNCP, 2012, P. 49). Es entonces que permite obtener su independencia física definido por sus linderos físicos (muros divisorios prioritariamente) y/o independización legal (linderos de propiedad), para terrenos sin construir.

Regularización

Permitirá que se realice el saneamiento del bien inmueble, siendo entonces que "Todo proceso que conduzca a normalizar aquellas habilitaciones y subdivisiones irregulares o de hecho" (Castillo del Soria, 2011, p. 284). Asimismo debemos entender también como regularización, que consiste en la declaración de fábrica, trámite iniciado ante el gobierno local y registros públicos, sobre la edificación existente, vale decir que este proceso solo corresponde al titular registral.

Suelo Rústico

"Es la determinación de una parcela o Unidad Catastral, que no cuenta con el procedimiento de Habilitación Urbana"(Castillo del Soria, 2011, p. 318).

Procedimiento administrativo iniciado ante la autoridad municipal, por lo que su destino es para fines agrarios, ganaderos, forestales y actividades análogas.

Siendo entonces que su estado situacional es decir físico, no necesariamente es el uso de cultivo o para ganado, sino muchas veces puede observarse que físicamente existen viviendas consolidadas, sin embargo ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), sigue registrado como predio rústico.

Suelo Urbano

Este corresponde aquellos en el que "cuenta con obras de habilitación urbana y que está destinado para fines de vivienda, comercio, industria, equipamiento o cualquier otra actividad urbana" (Castillo del Soria, 2011, p. 318). Son aquella zona consolidada, el cual cuenta con todos los servicios públicos, tales como, agua, luz, alcantarillado, pistas veredas dándole una infraestructura adecuada a los programas de vivienda, que se encuentran físicamente consolidadas.

Asimismo la autoridad municipal correspondiente a su jurisdicción, determinara "la naturaleza urbana de un predio, condición que establece la Certificado de Zonificación y Vías, acto administrativo expedido por las Municipalidades Provinciales" (Gonzales, 2013, p. 423). Que conlleva de esta manera a la autoridad municipal determinar el uso del suelo, en esta investigación corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML).

Zonificación

"El Certificado de zonificación y Vías, es el documento emitido por la Municipalidad Provincial o en el caso de Lima por la (MML), en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones" (MVCS, p.129). Dicho certificado especifica los parámetros de diseño que regulan el proceso de Habilitación Urbana de un predio.

"En valencia, lo determina la ordenación urbanística fundamentalmente mediante la Zonificación, la división del suelo en diferentes zonas a las que atribuye un determinado destino y un papel concreto en el proceso urbanístico general"(Blasco y Martínez, 2014). En Perú se puede verificar que la

zonificación es competencia de las provinciales, que determinaran el uso del suelo.

Normas Jurídicas Intervinientes

Para el procedimiento de habilitación urbano de oficio, debemos tener claro que ramas del derecho van intervenir para la conformación de este acto administrativo, además que consecuencias jurídicas traerá con respecto a la propiedad privada.

Derecho Municipal

"El Derecho Municipal viene hacer un servicio del Estado, a través de sus autoridades de forma estructurada" (Mallap, 2013, p. 13). Dentro de las atribuciones y competencias que les corresponde para realizar servicios públicos que demanden el bienestar común, siendo que ahora están a cargo del desarrollo y una mejor utilización del uso del suelo, por lo cual deberán llevar un adecuado control, frente al urbanismo.

"este derecho se encarga de regular el régimen correspondiente a los consejos o municipios, como corporaciones en una determinada jurisdicción, en relación con los vecindarios respectivos". (RAE, 2014, parr. 1)

Derecho Administrativo

Es el conjunto de normas jurídicas que tiene por finalidad la creación, organización, funcionamiento de los servicios públicos; en relación a "los órganos de la administración, tiene como objeto la regulación de la actividad jurídica de la administración del Estado y la determinación de atribuciones y competencias dentro de los deberes del estado". (Castillo del Soria, 2011, p. 102)

Entonces debemos mencionar que la administración está habilitada por la norma para perseguir múltiples fines, en orden a la satisfacción de los interés generales, objetivos que sean asignados por el ordenamiento en el orden a concretarlos mediante específicas relacionados jurídicas enmarcadas en el ámbito del derecho público, por lo que nuestras autoridades deben conducirse

el distrito de manera eficiente para un desarrollo en beneficio de la población. (Maravi, 2009).

Derecho Civil

En Roma el derecho se dividía en público o privada. El *ius privatum*, regulaba las situaciones civiles particulares. El *ius naturales* (enunciado por primera vez por cicerón), que corresponde al conjunto de principios inmutables, derivados de la idea de justicia, por otro lado savigny divide el derecho civil en dos partes: Parte General (sujeto, hechos y actos jurídicos); y parte especial (cosas, obligaciones, familia y sucesión hereditaria). (Torres, 2016, p. 6)

Derecho Urbanístico

Se encarga del urbanismo es una ciencia que "estudia la ordenación de la ciudades y, en general, de todos los espacios habitables del hombre, no solamente permite planificar el diseño de las ciudades, la clasificación del suelo" (Gonzales, 2013, p. 287). Asimismo contribuye con el equipamiento urbano, buscando la ordenación territorial, para un mejor desarrollo social y económico, tales como la zona de preservación ecológica, medio ambiente, vías de comunicación, instalaciones militares, aeropuertos, entre otras cosas.

"La falta de inscripción no impide de ser, por ej. Propietario, arrendatario, representante, pero con lleva el riesgo de ceder frente a un tercero de buena fe con título de compraventa, arrendamiento poder inscritos"(Torres, 2012, p. 443). Siendo entonces que el registro viene hacer un instrumento de publicidad de las relaciones y situaciones jurídicas. La Publicidad registral es organizada por el Estado y se caracteriza por ser continua, sin interrupciones, de modo que cualquier ciudadano interesado pueda tomar conocimiento de su contenido en cualquier momento.

Por sus efectos la publicidad registral se clasifica en constitutiva y declarativa, según que el acto formal de la inscripción sea o no requisito necesario para la creación, modificación o extinción de derechos personales o reales.

El procedimiento de "Habilitación Urbana.- consiste en que los terrenos, según su uso, están destinados a la agricultura o urbanismo" (Zavaleta y Carrutero,

2011, p.153). Los terrenos destinados a la ciudad pueden estar contruidos con viviendas o edificaciones y pueden no estar utilizados. Además los terrenos sin construir se habilitan primero para ser urbanos o de expansión urbana, dotándoseles de infraestructura, tales como conexiones de agua, desagüe, pistas, veredas, instalaciones de luz pública, etc.

Documentos Privados

Contrato de compraventa

Es un "Acto jurídico que se encuentra regulado en el Código Civil peruano de 1984"(Castillo, 2015, p.9). asimismo es necesario mencionar que el artículo 1351 del mismo cuerpo normativo, señala que el contrato es el acuerdo de los dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, por otro lado lo define como aquel en el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este pagar su precio en dinero, tal situación se enmarca dentro de una tendencia casi unánime de la legislación de nuestra tradición jurídica, establecido en el artículo 1529, la cual intenta definir o dar un concepto a este contrato.

La Compraventa de un bien inmueble, que corresponde a un terreno rústico o urbano, según Castillo, (2015), afirma:

Que si de encontrarse ante un contrato de compraventa de un bien mueble o de un inmueble, si se tratase de un bien inmueble por naturaleza, como es el caso de un terreno sea rústico y/o urbano, es obvio que la entrega de dicho bien deberá efectuarse en el lugar donde el mismo se encuentra, pues resulta imposible su traslado a cual otro sitio. (p.146)

"Compraventa ilegal, la segunda manera de acceder informalmente a la propiedad para vivienda es la compraventa ilegal de terrenos agrícolas a través de asociaciones y cooperativas" (Hernando de Soto, Gherzi, E. y Ghibellini, M., 2014 p. 31). Este sucede por falta de control de parte del gobierno local en fiscalizar que las el uso de suelo no es apta para vivienda, paralelamente la falta de información de parte de los adquirientes al momento de adquirir un bien inmueble.

Minuta

Es un "documento privado que contiene íntegramente el contrato o acto que ha elevarse a escritura pública y que el notario copia como lo establece el artículo 57 de la Ley Notariado" (Castillo del Soria, 2011, p. 200). Asimismo deberá ser autorizado y redactado por un letrado, es decir un abogado, de manera que el notario agregue la introducción y la conclusión para convertirla en una escritura pública.

Escritura Pública

Corresponde a un "documento público, que será expedido por un Notario Público, encargado hacer constar o un contrato o minuta para efectos de certificar su autenticidad y legalidad" (Castillo del Soria, 2011, p. 200). Siendo un documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contendrá uno o más actos jurídicos.

Asimismo, la doctrina, sugiere que la estructura de una escritura pública se divide en dos partes sustanciales: el Texto negocial y las constancias notariales, siendo una cosa es lo querido por las partes, y otra muy distinta son los dichos del notario (afirmaciones de verdad, juicios o menciones). Por lo que es de una suma importancia establecer el sujeto de quien emana una determinada aseveración, pues así se tendría en claro al responsable de ello. Por ejemplo, la declaración de titularidad de un inmueble o de la ausencia de cargas al dominio son siempre manifestaciones del transmitente, y nunca del notario, por lo que este último no tiene responsabilidad para la veracidad o no de esas afirmaciones. (Gonzales, 2012).

Título de Propiedad

Viene hacer "un instrumento en virtud del cual se transfiere gratuita u onerosamente el derecho de propiedad de un predio" (Castillo del Soria, 2011, p. 326). Este consiste en la regularización de bien inmueble, que está a cargo del saneamiento físico – legal en propiedades del Estado, correspondiente al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

Partida Registral

Es un documento que se encuentra en "el registro de un bien inmueble, la cual puede ser ficha, tomo o partida electrónica. Se basa en el principio de especialidad y a la técnica del folio real que rige la normatividad y organización registral " (Castillo del Soria, 2011, p. 227). Siendo entonces que las propiedades privadas a través del proceso de Habilitación urbana o de oficio, podrán ser independizados en los registros de predios permitiendo una seguridad jurídica con respecto al bien inmueble en cual podrían efectuar posesión física o no.

Formulación del problema

Para la investigación, es necesario que determinemos el planteamiento del problema de la investigación, es decir la descripción del problema la cual deberá ser presentada de la forma más objetivo posible, de tal manera que no se obvie ningún detalle, ya que ello puede conducir a una deferente condición del proceso de investigación (Díaz, 2014).

Problema General

¿Qué relación existe entre el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 - 2015?

Problemas Específicos

¿En qué consiste el procedimiento de Habilitación Urbana de oficio y de qué manera contribuye con la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015?

¿Es adecuada actualmente procedimiento de Habilitación Urbana de oficio y como contribuye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015?

Justificación del estudio

Que respecto a "la justificación e importancia de investigación, este consiste en demostrar resultados obtenidos explicaran un fenómeno de estudio que era

desconocido o también, cuando los resultados nos permiten tomar decisiones prácticas"(Noguera, 2014, p.88).

Asimismo "la tesis debe ser auto contenido, es decir debe explicitar toda la información necesaria para que sus lectores la lean y la entiendan sin la presencia del autor" (Yuni y Ariel, 2009.p.105). Siendo entonces que a través del marco teórico daremos las definiciones lo posiblemente claras y con la justificación de estudio, buscaremos que sea lo más comprensible sobre la investigación.

Justificación Teórica: La presente investigación se desarrollara en ámbitos que corresponda a las normas urbanísticas utilizadas por los gobiernos locales en los procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, actos administrativos y potestades otorgadas a los municipios, para ello se utilizara la doctrina en derecho administrativo, municipal, urbanístico, siendo entonces que autores como Gonzales y castro – pozo, serán considerados en esta tesis, ya que han investigado a profundidad el desempeño de las municipalidades.

Justificación Metodológica: la presente investigación se desarrollará respecto al enfoque cualitativo, siendo entonces que la información recopilada será procesada e interpretada a fin de que sea de utilidad para los objetivos, de esta manera determinando que un acto administrativo contribuye en la regularización de la propiedad privada.

Asimismo los pobladores de Carabayllo ubicados en propiedades privadas solo cuentan con contrato de compra venta por acciones y derechos, un porcentaje descrito que les pertenece parte del predio matriz, sin embargo con el otorgamiento de este acto administrativo permitirá independizarse el bien inmueble.

En la recopilación de datos se ha entrevistado a los funcionario públicos de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, respecto al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio regulado en la Ley N° 29898, sobre la importancia que radica en el saneamiento físico - legal, determinando que nuestras autoridades de turno cumplen tal función otorgado a los gobiernos locales, asimismo mediante

el acceso a la información pública, ha sido requerido los actos administrativos (Habilitación Urbana de Oficio), comprendidos entre el 2009 al 2015.

Justificación Práctica: siendo entonces que con esta investigación nos ha permitido determinar la finalidad e importancia que radica en los gobiernos locales con respecto a la planificación y control sobre la utilización del suelo, respecto a las facultades otorgadas respecto a las normas urbanísticas.

Este procedimiento administrativo que solo es competencia conferida a los gobiernos locales, debe llevarse un control con la finalidad de que la población tome conocimiento sobre las ventajas que tiene una propiedad inscrita en el Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Objetivo

Que viene hacer " el objetivo de la investigación este corresponde al enunciado claro y proceso de las metas que se persiguen. (...) permite generalizar y resolver en la misma forma problemas semejantes en el futuro "(Quezada, 2015, p.29). Siendo entonces que los objetivos deben ser claros respecto a la investigación que se está realizando, porque a través de ello se conducirá la investigación en la tesis.

Objetivo General

Determinar en qué consiste el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y cómo influye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015

Objetivo Especifico 1

Conocer que características deberá contener el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y cómo contribuye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015

Objetivo Especifico 2

Analizar la finalidad que tiene el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y si este permite la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015.

SUPUESTOS JURÍDICOS

Supuesto jurídico 1

Contribuye el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio en la regularización de la Propiedad Privada en el Distrito de Carabayllo 2014-2015.

Supuesto jurídico 2

El procedimiento de habilitación urbana de oficio, permitirá la regularización de propiedad privada Distrito de Carabayllo. 2014 -2015.

para lograr el conocimiento sobre la realidad urbana, la planificación utiliza racionalmente todos los recursos naturales, económicos y humanos con el objeto fundamental de lograr la satisfacción de las necesidades básicas de la población, el desarrollo armónico de la sociedad y la dimensión de la miseria y la injusticia, (Flint, 2009).

Entonces debemos señalar que el problema principal no reside en la falta de conocimiento técnico y en el descuido legal de las familias. "Las municipalidades son encargadas de velar por los asuntos de la calidad de la construcción y son el primer eslabón para la legislación de los terrenos, sin embargo, tienen serias limitaciones para cumplir sus funciones de supervisión y control urbano"(ROLAC, 2008, p.13). Entre ello podríamos mencionar lo económico y especialización técnica.

II. MÉTODO

Que de acuerdo a lo señalado sobre las características que posee el enfoque cualitativo de investigación, Hernández, Fernández y Bapista (2016), sostienen al respecto:

Precisar que con respecto al *proceso cualitativo* este viene hacer una guía por áreas o temas significativos de investigación (...), los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de datos. Con frecuencia estas actividades sirven, primero para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importantes y relevantes; y después para definir las y responderlas. El proceso se mueve de manera dinámica en ambos sentidos: entre los hechos y su interpretación. (p. 07)

"El fundamento del deber de oficialidad aparece en la necesidad de satisfacer el interés público inherente, de modo directo o indirecto, mediato o inmediato, en todo procedimiento administrativo"(Morón, 2011, p. 69). Entonces debemos indicar que los funcionarios públicos tienen mecanismos suficientes que les permita actuar de oficio en beneficio de la sociedad.

La variable principal dependiente, sobre la cual se centra la investigación en general y las variables secundarias independientes, que influyen sobre la principal, por ello debemos enfocar lo más preciso nuestra investigación. (Olave, Rojas y Cisneros, 2014).

Tipo de investigación

Orientado a la Comprensión

Asimismo es necesario precisar que en "el proceso de investigación es fundamental además, integrar la escritura junto con la lectura, actividad tradicionalmente miradas como fases aisladas en dicho proceso, cuando debería ir de la mano" (Castillo, 2012, p. 59). Siendo entonces para ello que durante la etapa de investigación paralelamente servirá lo escritura y la lectura respecto a la investigación.

2.1 Diseño de investigación

Teoría fundamentada – sistemático y el fenomenológico – hermenéutica

Frente a una investigación cualitativa, debemos tener en claro un buen diseño que debe tener un foco claro y se construye en torno a una pregunta de

investigación clara, siendo entonces que permita que la investigación reduzca el estudio a la cuestión esencial para responder a la pregunta. (Flick, 2015)

Categorización

Categoría 1 – Habitación Urbana de Oficio

Sub categoría Propiedad Privada

"La variable de cualitativos, es expresado en el proceso de desintegración, obtenido de un conjunto o conjuntos de estructuras por la tenencia de atributos" (Ramos, 2010, p.226). En este caso es la categorización, que va servir para poder identificar las variables de estudio.

Escenario de estudio:

DISTRITO DE CARABAYLLO

Variable, operacionalización

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES (CATEGORIZACIÓN – EN CUALITATIVA)

Categoría(s)	Definición conceptual	Definición operacional	Unidades	Escala de medición
Habitación Urbana de Oficio	Es el procedimiento administrativo que se inicia por el gobierno local.	Verificación de antecedentes en la municipalidad.	Administrativo Municipal Urbanismo Constitucional civil	Entrevista Bibliografía
Propiedad Privada	Es un bien inmueble que le permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar, sea una persona natural o Jurídica.	Verificar el grado de formalidad respecto a la propiedad.		

Para definir la metodología, Martínez (2011), sostiene al respecto:

La metodología de un estudio o investigación se refiere a la estructura del modelo que se va seguir para lograr los fines propuestos, esto es, concretar y establecer propuestas precisas de manera sistemática, así como presentar las principales técnicas a utilizar en el desarrollo de la investigación. (p. 18)

Caracterización de Sujetos

Tabla 1

DATOS	SEXO	CARGO QUE DESEMPEÑA	LUGAR
Ing. Víctor Andrés Baltazar Ramos	Masculino	Gerente de Desarrollo Urbano y Rural	Municipalidad del Distrito de Carabayllo
Ing. Ronel R. Velásquez Cano	Masculino	Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas	Municipalidad del Distrito de Carabayllo
Abog. Nandy Córdova Morales	Femenino	Teniente Alcaldesa	Municipalidad del Distrito de Carabayllo
Luis Enrique Sandoval Rosas	Masculino	Regidor (presidente de la Comisión de GDUR)	Municipalidad del Distrito de Carabayllo

Fuente: Relación de entrevista a funcionarios. (Fuente Propia)

2.3 Población y Muestra

Se ha desarrollado la investigación en el Distrito de Carabayllo, tomándose en cuenta desde la Ordenanza Municipal N° 183-2009/A/MDC, para el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, que corresponde desde el 2009- 2015.

Con respecto a la muestra, la investigación de la tesis, se ha consignado una delimitación de tiempo comprendido desde el 2014-2015.

“revise que en la población de estudios se haya mencionado de manera

concreta sus características principales, de tal manera que no se confunde con otra."(Lerma, 2009, p. 90).

Asimismo precisar con respecto a la muestra, este proceso permita que durante el proyecto de investigación se realice investigación y se evalúe las características particulares que permita obtener la información necesaria." (Quezada, 2010, p.95)

Es necesario precisar sobre la importancia en "la delimitación del tema, la delimitación del tema, desde el punto vista de inversión en tiempo, es muy importante no quiere abarcar todo en el desarrollo del tema, si antes no lo delimito" (Lara, 2013, p.294), por ello estamos convencidos que ha sido lo correcto haber consignado una temporalidad para desarrollar la investigación, siendo que esto nos permitirá verificar como han venido trabajando nuestras autoridades locales.

Técnicas e Instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

La entrevista, análisis normativo del derecho peruano, análisis normativo de derecho comparado.

Asimismo se ha realizado la " indagación cualitativa, los investigadores deben establecer formas inclusivas para descubrir las visiones múltiples de los participantes y adoptar papeles e interactivos entre ellos."(Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p.398)

Ficha de Análisis de Fuente Documental: Es la utilización de instrumento que consiste en tener adecuadamente un soporte bibliográfico que permita obtener conceptos básicos sobre la investigación que estamos desarrollando, posteriormente permitiendo la solución respecto al problema de investigación.

Ficha de Análisis de Entrevista: Este proceso consiste en recopilar datos a través de ficha de preguntas, la misma que previamente ha sido valido por docentes expertos sobre la investigación que estamos desarrollando, de esta manera permitiendo contrastar la información obtenida de los funcionarios con la fuente documental.

De acuerdo a lo mencionado sobre técnicas e instrumentos de obtención de datos, Chanchahuana y Diestro (2013) sostiene lo siguiente:

Las técnicas: se puede considerar a las técnicas de recolección de datos como el sistema de instrumentos que permitan mediar, respecto al objeto de estudio que se viene realizando. Las técnicas están en función del método de investigación adoptado la planificación (p.82).

En la investigación se ha recopilado datos, el acopio sobre libros, expedientes o trabajos en campo publicados en relación con el tema de investigación desarrollada, de esta manera teniendo una idea clara y concreta frente a la investigación que se realiza. (Baena, 2013).

Asimismo habiendo consistido en "el proceso de acumulación y revisión documental evolucionara en paralelo al desarrollo de la propia investigación" (Perujo, 2009, p.95). En este proceso se ha recopilado en fuente documental a través del acceso a la información pública, que nos ha permitido tener conocimiento sobre los actos administrativos emitidos durante el 2009 al 2015, respecto a los actos resolutivos de Habilitación Urbana de Oficio.

2.5 Métodos de Análisis de Datos

Para realizar una investigación jurídica, este consiste en el propósito y el alcance de "la investigación que viene determinar la complejidad, la novedad y la concurrencia o la urgencia del remedio que presenten los hechos que lo originen o justifiquen"(Muniz, et. la, 2012, p. 37). Determinándose que la investigación es abarcar ámbitos de estudio que traten de dar soluciones frente a los objetivos planteados.

2.6 Aspectos éticos

En la investigación de la tesis, se ha búsqueda la obtención de información que ha permita tener un amplio conocimiento sobre el proceso de investigación respecto al Habilitación Urbana de Oficio, como influye en el regularización de la propiedad privada, siendo entonces que se procedió a citar distintos autores obviamente de manera correcta y respetando el derecho autor.

III. RESULTADOS

Descripción de Resultados

Se procede a describir de forma detallada la relación que existe respecto a la emisión de actos administrativos (Licencia de Habilitación Urbana de Oficio), la cual posteriormente será inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), en aplicación del Artículo 48 del Reglamento del Registro de Inscripción de Predios.

Por ello con la emisión de dicho acto administrativo favorece a los ciudadanos carabayllanos y consecuentemente se estaría realizando la regularización de la propiedad privada, ya que serán independizadas sus propiedades cambiando el uso del suelo de rústico a urbano.

Para esta investigación de la tesis, no solamente es recopilar la información documental, sino también que vamos realizar las comparaciones con el marco normativo y legislación comparada para posteriormente ser contrastado con las entrevistas obtenidas de los funcionarios públicos de la Municipalidad Distrital de Carabayllo.

Análisis de Fuente Documental

A continuación se realizara la descripción de los actos resolutivos pertenecientes a la Municipalidad Distrital de Carabayllo, los mismos que han sido solicitados por medio de la Ley N° 27806 – Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, dichas resoluciones administrativas corresponden al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.

Es necesario precisar que los actos administrativos obtenidos tienen relación con el objetivo general, objetivo específico 1 y objetivo específico 2, debido a que en dichos objetivos de la investigación de la tesis, consiste en determinar en qué consiste el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, que características debe tener los predios y que finalidad tiene la conformación de dicho acto resolutivo municipal para ver como contribuye a la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabayllo entre el 2014 al 2015.

Descripción de Fuente

Informe N° 341-2010-SCHU-GDUR-MDC, Informe N° 059-2010-GAJ-MDC, informe N° 002-2010-CDURT/MDC, Acuerdo de Consejo N° 034-2010/A, que aprueba mediante Resolución de Gerencia N° 666-2010/GDUR/MDC de fecha 04.06.2010.

Contenido del Acto Resolutivo

Artículo Primero.- Declarar Habilitación de Oficio, como Urbano, el área de terreno de 64,834.51m², constituidos por el predio rústico inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Lima, según a Copia Literal P01328989 del Registro de la Propiedad de la Zona Registral IX- Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de acuerdo al Plano asignado con el N° 023-2010/GDUR-MDC y Memoria integrante de la presente Resolución, por los fundamentos expuestos.

Artículo Segundo.- (....)

Artículo Tercero.- Dispóngase la inscripción registral del cambio de uso del rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio Denominado " Asociación de Vivienda Estrella Solar", (....).

Análisis

Que de acuerdo al acto resolutivo emitido por la municipalidad, se puede verificar que la Asociación de Vivienda Estrella Solar, cuenta con Habilitación Urbana de Oficio, la misma que ha permitido que 240 Lotes y áreas de aportes (Recreación Publica, Área de Educación y Área de Compensación), se han inscritos e independizados ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), de esta manera permitiendo que se realice el Saneamiento Físico Legal de dichas propiedades privadas.

Por ello no solamente se dado el cambio de rústico a urbano, sino también permite la existencia de partidas individualizadas con áreas y linderos descritos en cada copia literal, beneficiando de esta manera a las pobladores que se encuentra dentro del área perimetral del predio matriz que se encuentra calificado en los registros públicos como rústico.

Descripción de Fuente

Informe N° 433-2010-SCHU-GDUR-MDC, Informe N° 070-2010-GAJ-MDC, informe N° 02-2010-CDURT, Acuerdo de Consejo N° 034-2010/A, que aprueba mediante Resolución de Gerencia N° 667-2010/GDUR/MDC de fecha 04.06.2010.

Contenido del Acto Resolutivo

Artículo Primero.- Declarar Habilitada de Oficio, Como urbano, el área de terreno de 61,660.00m², constituidos por el predio rústico ocupado por la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca, ubicado en la Jurisdicción del Distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, según la Copia Literal P01325637 del Registro de la Propiedad de la Zona Registral IX- Sede lima de la Superintendencia Nacional de Registros de Públicos, de acuerdo al Plano asignado con el N° 024-2010/DGUR-MDC y (....).

Análisis

Que de acuerdo al acto resolutivo emitido por la municipalidad, se puede verificar que la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca, cuenta con Habilitación Urbana de Oficio, la misma que ha permitido que 225 Lotes de vivienda y 17 lotes Comercio Zonal, agrupados en 242 lotes, así como también la existencia de áreas para equipamiento urbano, dividido en Recreación Publica y Servicios Públicos Complementarios dando cinco (05)áreas de aportes reglamentarios, la misma que se ha procedido a su inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

De esta manera permitiendo que se realice el Saneamiento Físico - Legal de dichas propiedades privadas y dándole así al ciudadano carabayllano una mejor calidad de vida, la misma que contribuirá realizar edificaciones dentro de los parámetros urbanísticos.

Descripción de Fuente

Que mediante Resolución de Gerencia N° 706-2010/GDUR/MDC de fecha 04.06.2010, se declara la Habilitación Urbana de Oficio, como Urbano, a favor de la Urbanización Villa Corpac.

Contenido del Acto Resolutivo

Artículo Primero.- Declarar Habilitación de Oficio, como Urbano, el área de terreno de 100.205.69m², constituido por el predio rústico de la Urb. Villa Corpac de propiedad de la Asociación de Vivienda de Trabajadores CORPAC, ubicado en la Jurisdicción del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, según la Copia Literal N° 44115441 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se asigna el plano N° 047-2010/GDUR/MDC (.....).

Artículo Segundo.- (...)

Artículo Tercero.- Dispóngase la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio denominado " Urb. Villa Corpac", que se aprueba de acuerdo al plano de lotización asignado N° 047-2010-GDUR-MDC (...).

Artículo Cuarto.- (...).

Artículo Quinto.- (...).

Artículo Sexto.- Disponer, que la Urb. Villa Corpac, deberá efectuar la apertura e inscripción individualizado de los lotes en el registro de predios de Zona Registral N° IX- Sede Lima a cargo de la SUNARP.

Análisis

Que de acuerdo al acto resolutivo emitido por la municipalidad, se puede verificar que la Urb. Villa Corpac, cuenta con Habilitación Urbana de Oficio, la misma que ha permitido que 362 Lotes de vivienda (RDM) y 73 lotes Comercio Zonal(CZ), dando un total 435 lotes de vivienda, así como también la existencia de áreas para equipamiento urbano, dividido en Recreación Pública y Servicios Públicos Complementarios que son dos (02) áreas de aporte dejado

para Parque y Educación, la misma que se ha procedido a su inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Descripción de Fuente

Que mediante Resolución de Gerencia N° 2739-2013/GDUR/MDC de fecha 12.12.2013, se declara la Habilitación Urbana de Oficio, como Urbano, a favor de la Asociación de Vivienda Las Begonias.

Contenido del Acto Resolutivo

Artículo Primero.- Declarar Habilitado de Oficio, como Urbano, el terreno constituido por el predio rústico parcela N° 195, del proyecto Punchauca Valle Chillón, inscrito en la partida P01008647, cuyo titular es la Asociación de Vivienda Las Begonias de Carabayllo el área de terreno de 21,843.74m², (...), conformidad al plano perimétrico y ubicación, plano de lotización asignado con el N° 301-2013/GDUR-MDC (...).

Artículo Segundo.- (...).

Artículo Tercero.- dispóngase la inscripción e independización registral del cambio de uso rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio denominado en adelante "Asociación Residencial Las Begonias de Carabayllo". Que se aprueba de acuerdo al plano de lotización asignado N° 301-2013-GDUR-MDC, (...).

Análisis

Que de acuerdo al acto resolutivo emitido por la municipalidad, se puede verificar que la Asociación de Vivienda Las Begonias de Carabayllo, cuenta con Habilitación Urbana de Oficio, la misma que ha permitido que 77 Lotes de vivienda (RDM) y 07 lotes Comercio Zonal (CZ), dando un total 84 lotes de vivienda, así como también la existencia de áreas para equipamiento urbano, dividido en Recreación Publica, área verde jardín y Área Deportiva, áreas de aporte en beneficio de la población que serán inscritos en los registros públicos.

Posteriormente corresponderá al propietario registral realiza los trámites ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), para dar inicio a la independización de áreas de terreno y luego suscribir las minutas, escritura pública ante la Notaria, logrando que se inscriba los titulares.

Descripción de Fuente

Que mediante Resolución de Gerencia N° 2633-2014/GDUR/MDC de fecha 18.09.2014, se declara la Habilitación Urbana de Oficio, como Urbano, a favor de la Urbanización Carolina 1 era Etapa A.

Que mediante Resolución de Gerencia N° 3048-2014/GDUR/MDC de fecha 04.11.2014, se declara la Habilitación Urbana de Oficio, como Urbano, a favor de la Urbanización Carolina 1 era Etapa A.

Contenido del Acto Resolutivo

Artículo Primero.- Rectificar, la Resolución de Gerencia N° 2633-2014/GDUR-MDC de fecha 18.09.2014, el plano de Trazado y Lotización N° PTL-0002-MDC-2014-GDUR-SCHU y Memoria Descriptiva, de la Habilitación Urbana de Oficio, como Urbano, como Urbano, el terreno constituido por el predio rústico parcela N° 95 UC 10549, del proyecto Punchauca valle chillón, inscrito en la partida P01008547, Cuyo titular la Constructora e Inmobiliaria Caralonia S.A., en la cual se ha desarrollado la es la Urbanización Carolina 1era Etapa A, con un área de terreno de 29,480.00m2(..).

Análisis

Que de acuerdo al acto resolutivo emitido por la municipalidad, se puede verificar que la Urbanización Carolina 1era Etapa A, cuenta con Habilitación Urbana de Oficio, la misma que ha permitido que 82 Lotes de vivienda (RDM) y 12 lotes Comercio Zonal(CZ), dando un total 95 lotes de vivienda, así como también la existencia de áreas para equipamiento urbano, dividido en Recreación Pública y Servicios Públicos Complementarios que son tres (03) dejado para Parque dos y uno para Educación, la misma que se ha procedido a su inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

De esta manera permitiendo que se realice el cambio de rústico a urbano, se logre la individualización de partidas en el Registro de Predios, que si bien se ha realizado su desmembración en el que figura cada nomenclatura correspondiente en la copia literal la cual describirá el área y los linderos que corresponde a dicha propiedad, permitiendo en el futuro que pueda subdividir, acumular, independizar por unidades Inmobiliarias, entre otras cosas que establece la Ley N° 29090.

Descripción de Fuente

Que mediante Resolución de Gerencia N° 2632-2014/GDUR/MDC de fecha 18.09.2014, se declara la Habilitación Urbana de Oficio, como Urbano, a favor de la Asociación de Propietarios de Villa Gloria.

Contenido del Acto Resolutivo

Artículo Primero.- Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano, el terreno constituido por el predio rústico parcela N° 198 del proyecto Punchauca Valle Chillón, inscrito en la partida P01008650, cuyo titular es la Asociación de Propietarios Villa Gloria, con un área de terreno de 22, 416.28m², (...),Plano de ubicación N° PUL 004-MDC-GDUR-SCHU, plano perimétrico Topográfico N° PPT-0004-MDC-2014-GDUR-SCHU, plano de Trazado y Lotización N° PTL-0004-MDC-2014-GDUR-SCHU y Memoria Descriptiva (...).

Artículo Segundo.- (...).

Artículo Tercero.- Aprobar, el padrón de socios respecto del cual propietario con posterioridad a la inscripción registral de la presente Habilitación Urbana de Oficio, deberá efectuar las adjudicaciones individuales según corresponde.

Artículo Cuarto.- (.....)

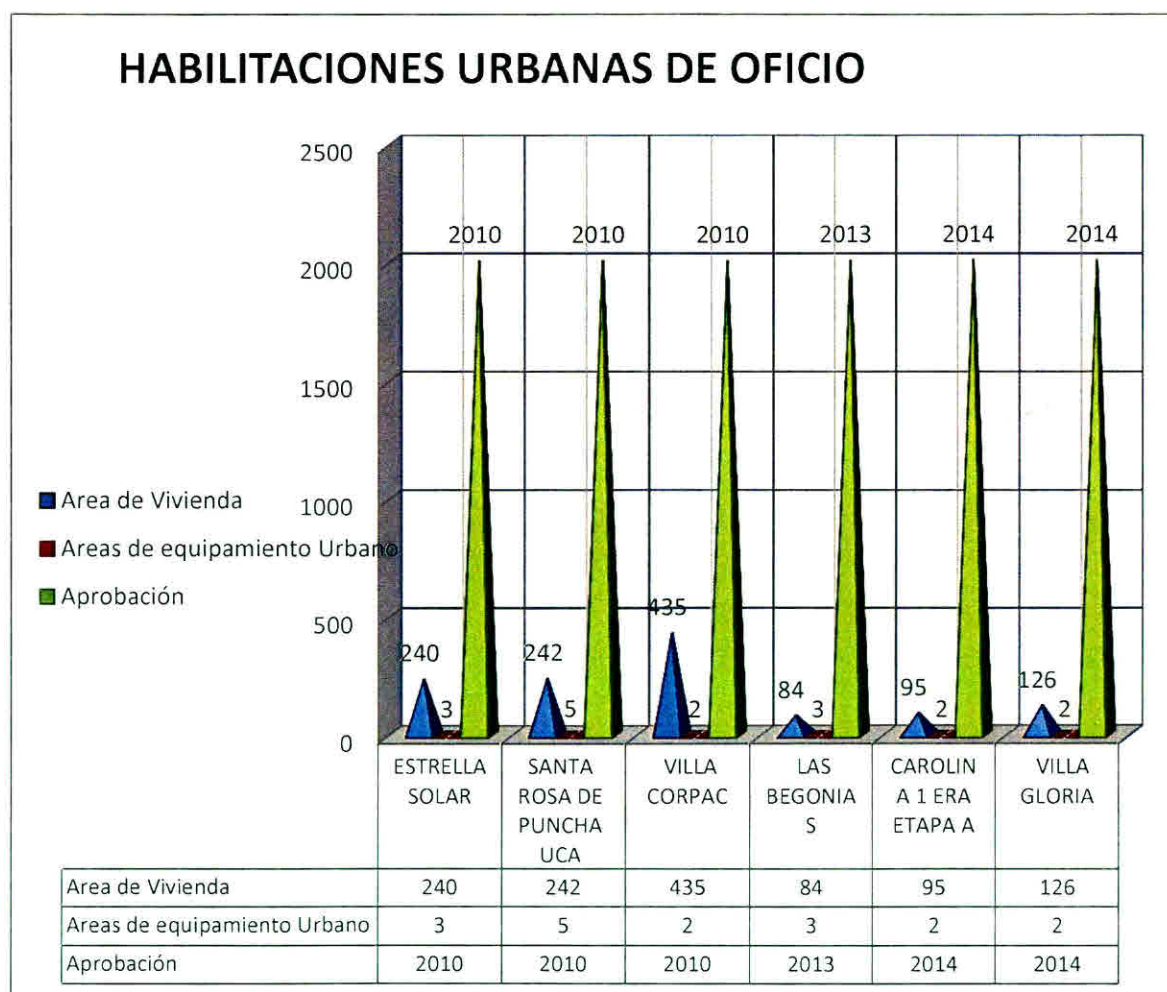
Artículo Quinto.- Disponer, la inscripción de los aportes destinados a Recreación Publica constituido por el Parque N° 1, con un área de 204.10m², ubicado entre la Calle N 2 y Calle N° 3, a favor del titular registral y de acuerdo a lo señalado en la Primera Disposición Complementario Final de la Ley 29898.

Análisis

Que de acuerdo al acto resolutivo emitido por la municipalidad, se puede verificar que la Asociación de Propietarios Villa Gloria, cuenta con Habilitación Urbana de Oficio, la misma que ha permitido que 126 lotes de vivienda, se han regularizados, así también el área de equipamiento existe el área de Recreación Publica, podemos apreciar que estos actos administrativos correspondiente al procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio, otorgado solo a los gobiernos locales.

Gráfico 1

Descripción de actos resolutivos emitidos para el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio durante el 2009- 2015.



Fuente: Elaboración Propia

Se puede apreciar en el Gráfico 1, que en el 2014, solo se han otorgado dos actos administrativos de Habilitación Urbana, perteneciente a la Asociación de Vivienda Villa Gloria y Asociación de Vivienda Carolina 1 era Etapa A, como consecuencia solo durante el 2014 se han realizado solo 221 lotes, inscritos ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Asimismo se puede observar que durante el 2015, No se ha realizado ningún proceso de Habilitación Urbana de Oficio, lo que no es favorable para los habitantes de Carabayllo.

Análisis de Marco Normativo

Asimismo se ha procedido realizar la descripción del marco normativa de esta manera permitiéndonos realizar las comparaciones con los objetivos de la investigación de la tesis, conllevando a tener una idea clara sobre la investigación respecto al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, acto administrativo emitida por el gobierno local, la misma que guarda relación con la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo 2014 – 2015.

Descripción de Fuente

Gonzales, (2013), el Derecho Urbanístico en el adecuado uso del suelo, funciones de los gobiernos locales.

Cita Textual

(.....). El urbanismo se basa en un plan o instrumento de gobierno que determine las formas de usar el suelo, siendo entonces la consiguiente racionalización del goce del recurso, la mejora habitabilidad para los habitantes de la urbe, siendo entonces que permitirá una adecuada desarrollo en la sociedad, (...), entre otras ventajas. (p. 288).

Análisis

Podemos indicar que el objetivo general, guarda relación con este descripción mencionado en el párrafo precedente, debido que el procedimiento de habilitación urbana de oficio está dada de acuerdo a las normas urbanísticas

que permiten ofrecer una calidad de vida adecuado al ciudadano, por ende busca su utilización de forma racionalizada del uso del suelo con el propósito de dar un bienestar a la sociedad.

Descripción de Fuente

Andia, (2014), La participación de parte de las autoridades locales y provinciales con respecto a la organización y espacio físico.

Cita Textual

La organización y desempeño la autoridades Distritales, provinciales y locales deben de saber que la organización del espacio físico y uso del suelo consiste en el conjunto de las acciones inherentes a la planificación del uso de espacio físico u de los procesos de edificación en la jurisdicción del municipio, orientado al desarrollo orgánico de la localidad, (...). (p.377)

Análisis

Es necesario comenzar indicando que lo descrito en el párrafo precedente guarda relación con el objetivo específico 1, debido a que la planificación del uso del suelo es potestad otorgada a los gobiernos locales y provinciales con el objetivo de brindar un desarrollo adecuado al uso de los predios y se han compatible con lo que se desarrolla, además las ordenanza provinciales otorgados a cada gobierno local permitirá tener restricciones y parámetros urbanísticos con los cuales se podrán realizar las autorizaciones y permisos a través del otorgamiento de licencias.

Entonces los actos administrativo que emitan los gobiernos locales, en este caso los procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, necesariamente deben cumplir con las características que establece para ser declarados, sino que también están sujetos no solamente a lo que establece su norma legal, la Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N° 27972), sino también a los límites que se establece en el Código Civil, por ello nuestras autoridades deberán planificar y ordenar adecuadamente la ciudad.

Descripción de Fuente

Gonzales, (2011), Limites de la Propiedad Privada establecidos en el Código Civil, artículo N° 957, debido a que están sujetos a la Zonificación, subdivisión y todo lo referido a lo que establece la Ley.

Cita Textual

La propiedad es un derecho individual que asegura un mínimo de utilidad a su titular, pero ello no impide reconocer que se trata de una atribución jurídica que se encuentra sujeta a la realización del interés social. (...), entonces vemos la actuación reguladora y controladora de la Administración, las obras construcciones realizadas por la comunidad, el esfuerzo en conjunto, etc. (...). (p.81).

Análisis

Debemos comenzar indicando que lo regulado en el código civil respecto a la propiedad predial, tiene una relación directa con el objetivo específico 2 planteado en la investigación que se viene desarrollando en la tesis, esto es debido que la conformación de un acto administrativo es iniciado por los gobiernos locales y provinciales dentro de sus jurisdicción de esta manera contribuyente al saneamiento físico - legal de la propiedad privada.

Asimismo es preciso señalar que con respecto a la propiedad es un derecho que se encuentra protegido por la Constitución Política del Perú, establecido en el Artículo 70, y de acuerdo al Código Civil específicamente en el Artículo 957°, menciona que tiene restricciones una propiedad privada, siendo entonces que nuestras autoridades tiene la obligación de fiscalizar y supervisar su cumplimiento de la normas.

Análisis de derecho Comparado

Para la investigación de la tesis, es necesaria tener información de otras legislaciones que nos permita realizar comparaciones con nuestras normas, es por ello que a continuación realizaremos la descripción de como distintos autores realizan el estudio sobre los aspectos del urbanismo.

Según Zoido, (2013) et al., el valor urbanístico del suelo, en España:

Cita Textual o Parafraseadas

La estimación del precio de terrenos de acuerdo con su situación real, y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que lo motive,

asimismo desde la primera Ley del Suelo de 1956 y hasta la Ley de 2007, los precios se calcularon a partir de la urbanización hecha administrativamente en relación con las determinaciones de aprovechamiento urbanístico del suelo, (...).

Análisis

Es preciso mencionar que lo descrito en el párrafo precedente, respecto a la legislación comparada con el país de España, guarda relación con el Objetivo General de la Investigación, esto es debido que el procedimiento de Habilitaciones Urbanas, es una facultada otorgada a los municipios, a los que los corresponde determinar cumplimiento del marco normativo vigente.

Asimismo en el país de España existe una ley del suelo, que permite regular el uso del suelo de la manera más idónea con el fin del interés general, sin embargo en el Perú, no existe una ley que permita realizar la protección del uso del suelo, nosotros tenemos a través de las ordenanzas de zonificación emitidos por los gobiernos regionales, verificamos que parámetros urbanísticos será otorgado para predio rústico o urbano.

Según, Granados, el Sistema Urbanístico Colombiano, sostiene lo siguiente:

Cita Textual o parafraseada

(.....),el Sistema Urbanístico Colombiano desarrollo la ejecución urbanizadora por la iniciativa privada, exclusivamente a través de los propietarios del suelo, siendo entonces que los titulares de tierras son lo que tienen legitimidad para iniciar la ejecución urbanizadora de terrenos previstos en el plan (salvo la singular excepción de la declaración de beneficiario privado en la modalidad de expropiación), siendo que el estado del Sector público agente de la urbanización en cuanto propietario del suelo, de acuerdo a lo prescrito por el artículo 36 de la ley 388, que faculta la intervención del sector público en la materialización de la urbanización (2012, p.120).

Análisis

Que lo descrito en el párrafo precedente guarda relación con el Objetivo Especifico 1, de la investigación de la tesis, ya que como podemos observar que necesariamente deberán cumplir características que se encuentran regulados en la norma, de mas esta decir que al tratarse de una propiedad privada necesariamente se tiene que contar con la autorización del propietario.

De acuerdo al análisis compara en gestión urbanística, señala que los promotores deberán adecuarse a lo normado por las autoridades para recibir el permiso habilitar las áreas de terrenos.

Cita Textual o parafraseada

(.....).El otorgamiento de las licencias urbanísticas por parte de las autoridades locales se realiza bajo las directrices del plan en cada caso particular y concreto dispuesto en la propuesta del promotor inmobiliario, se acepta o se niega por parte de la autoridad local a través del *planning permission* (Cueva, Olarte, Sanabria, 2013, p. 136).

Análisis

Asimismo lo descrito en el párrafo precedente guarda relación con el Objetivo Especifico 2, que corresponde a la investigación de la tesis debido a que el otorgamiento de la licencia de Habitación urbana tiene una finalidad concreta, para tal procedimiento administrativo corresponde a la autoridad local, precisar que deberá cumplir con los requisitos que establezca el marco normativo, razón por la cual este puede ser aceptado o denegada.

Análisis de Entrevistas

Para dar inicio con la descripción de las entrevistas, señalar que las consultas de las interrogantes correspondiente al Objetivo General, Objetivo Especifico 1 y Objetivo Especifico 2, correspondiente a la investigación de la tesis, se ha entrevistado a expertos con respecto al procedimiento administrativo, en este caso a los funcionarios públicos perteneciente a la Municipalidad Distrital de Carabayllo.

1. Usted conoce que principios de la Ley N° 27444, son tomados en cuenta en el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

A continuación se comenzara con la entrevista, tomando en cuenta lo desarrollado en el Objetivo General, siendo entonces que Velásquez, Sandoval y Baltazar (2017), sostuvieron que :

Que en el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, se utilizaran el Principio del debido procedimiento, legalidad y de Impulso de Oficio, las mismas que se encuentran regulados en la Ley Procedimiento Administrativo.

Mientras que para Cordova (2017), señala que aparte de esos tres (03) principios, mencionados en el párrafo precedente, algo que es importante para el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, es la aplicación que debe tener en cuenta con respecto al principio de celeridad, el mismo que busca que los gobiernos locales en la medida posible no coloque tantas barreras burocráticas para la conformación de un acto administrativo.

2. Usted cree que la habilitación urbana de oficio contribuye a reducir la informalidad respecto a la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabayllo 2014-2015?

Que habiéndose realizado la entrevista, a los funcionarios indicar que ha sido tomado en cuenta lo desarrollado en el Objetivo General, siendo entonces que Velásquez, Sandoval, Baltazar y Cordova (2017), sostuvieron que:

El acto administrativo (Resolución Municipal de Habilitación Urbana de Oficio), es otorgado por parte de esta Municipalidad Distrital de Carabayllo, dentro de las facultades conferidas a través de la Ley Orgánica de Municipalidades (LOM), asimismo estera a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, así como también la participación de la Gerencia de Asesoría Jurídica.

3. ¿Para el procedimiento de habilitación urbana de oficio ustedes coordinan previamente con los pobladores del programa de vivienda?

Que habiéndose realizado la entrevista, a los funcionarios indicar que ha sido tomado en cuenta lo desarrollado en el Objetivo General, siendo entonces Velásquez, Baltazar, Sandoval y Cordova (2017), sostiene que:

Para la emisión de un acto administrativo debe cumplirse con lo regulado en su cuerpo normativo, siendo entonces que al tratarse de un procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, corresponderá su aplicación en lo descrito en el Artículo 37° del Decreto Supremo N° 11-2017/Vivienda, por lo que se procede a notificar a los titulares del predio matriz.

4. Es posible que a solicitud de parte se realice la habilitación urbana de oficio?

Que habiéndose realizado la entrevista, tomando en cuenta lo desarrollado en el Objetivo General, siendo entonces que Velásquez, Sandoval, Baltazar y Cordova (2017), sostienen que:

El procedimiento de Habilidad Urbana de Oficio, es un acto administrativo impulsado por el Gobierno Local, sin embargo los escritos presentados ante esta Entidad Edil, serán tomados en cuenta, pero algo que debe quedar claro es que necesariamente deberán cumplir con las características para la iniciación de dicho procedimiento administrativo.

5. ¿Es tomado en cuenta la zonificación urbana durante el procedimiento de Habilidad Urbana de Oficio?

A continuación se comenzara con la entrevista, tomando en cuenta lo desarrollado en el Objetivo Especifico 1, siendo entonces que Velásquez, Sandoval y Baltazar (2017), sostuvieron que:

Que sí, debido a que sin ello no habría forma de proceder al inicio de la habilitación urbana de oficio, ya que es fundamental la Ordenanza N° 1849-2014-MML, la misma que actualmente se encuentra vigente para el distrito de Carabayllo.

Por otro lado Cordova (2017), indica que la propiedad privada está sujeto a lo que establece el Artículo 957 Propiedad Predial, esto significa que existen restricciones para un bien inmueble, por ello el consejo municipal deberá efectuar respetando las normas urbanísticas.

6. ¿Sabe usted cuantas habilitaciones urbanas de oficio se han realizado en el distrito de Carabayllo entre 2014 al 2015?

Que habiéndose realizado la entrevista, tomando en cuenta lo desarrollado en el Objetivo Específico 1, siendo entonces que Velásquez, Cordova y Baltazar (2017), sostuvieron que:

Entre el 2014 al 2015, solo se han realizado dos (02) procedimientos de Habilitación Urbana de Oficio, mientras que Sandoval (2017), indica que no sabe exactamente cuántas procedimientos de Habilitación Urbana de oficio se han realizado, por ello cree que posiblemente se haya dado entre dos a tres procedimientos administrativos.

7. ¿De qué manera la municipalidad viene impulsando el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

Que habiéndose realizado la entrevista, tomando en cuenta lo desarrollado en el Objetivo Específico 1, siendo entonces que Velásquez, Sandoval, Baltazar y Cordova (2017), sostuvieron que:

Actualmente mediante trípticos, se indica cuantas modalidades de Habilitación Urbana existe, así como también respecto al proceso de Habilitación Urbana de Oficio, se realiza coordinaciones con las agencias municipales para que se realicen charlas informativas y mediante los reuniones con los dirigentes tratan en la medida posible de verificar su estado de saneamiento físico legal del programa de vivienda y Asociación de Vivienda.

8. ¿Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio contribuye en la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabayllo 2014 - 2015?

Que habiéndose realizado la entrevista, tomando en cuenta lo desarrollado en el Objetivo Específico 2, siendo entonces que Velásquez, Sandoval, Baltazar y Cordova (2017), sostuvieron que:

Si, al tratarse del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, posteriormente su otorgamiento de la resolución municipal, de esta manera permitiendo que el propietario registral pueda llevar dicho acto administrativo ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), logrando surtir efectos jurídicos de esta manera procederá la independización del área perimetral del terreno, por lo que solo faltaría que se suscriba los documentos privados ante la Notaria, (minuta y escritura pública.

9. Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio, permite el otorgamiento de una Licencia de Edificación?

Que habiéndose realizado la entrevista, tomando en cuenta lo desarrollado en el Objetivo Específico 2, siendo entonces que Velásquez, Sandoval, Baltazar y Cordova (2017), sostuvieron que:

Si, debido que al existir la Habilitación Urbana de Oficio, esto implica su regularización de la propiedad privada, consecuente con ello permite el otorgamiento de la licencia de edificación, la cual se encuentra descrita en la Ley 29090, actualmente competencia de la Subgerencia de Obras Privadas.

10. Por qué cree usted que las personas naturales y/o jurídicas no regularizan su propiedad?

Que habiéndose realizado la entrevista, tomando en cuenta lo desarrollado en el Objetivo Específico 2, siendo entonces que Velásquez, Sandoval, Baltazar y Cordova (2017), sostuvieron que:

En el caso de las personas naturales, sea por desconocimiento o por la falta de asesoramiento al momento de comprar una propiedad privada no realizan las consultas con respecto al estado situacional de dicha propiedad privada, debido a que el precio les parece su costo es accesible.

Con respecto a las personas jurídicas, solo buscan su propio beneficio, razón por la cual no les interesa realizar su saneamiento físico legal, ya que implicaría un costo adicional que deberán de asumir, siendo entonces que realizan lotizaciones informales razón por la cual los contratos de compra –venta son ofrecidos como terrenos como rústicos.

IV.DISCUSIÓN

Los datos obtenidos con respecto al Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo 2014 – 2015, para ello se ha utilizado lo señalado en el objetivo general, objetivo específico 1 y objetivo específico 2 correspondiente a la investigación de la tesis.

Asimismo indicar que se ha recabado información en la administración pública, complementariamente con fuentes primarias y secundarias que permitirán contrastar la información con las entrevistas realizadas a los funcionarios de la Municipalidad Distrital de Carabayllo.

Siendo entonces que con respecto al objetivo general, señalaremos que para Gonzales y Castro – Pozo (2011) correspondiente al marco normativo, los gobiernos locales están encargados de planificar el uso del suelo, las potestades están descritas en su marco legal a través de la Ley Orgánica de Municipalidades, este procedimiento administrativo otorgado al gobierno de turno genera una gran responsabilidad, sin embargo en las entrevistas obtenidas podemos indicar que si bien es cierto conocen sobre dicho procedimiento administrativo y la importancia del mismo no buscan mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Es preciso mencionar, lo que indica Hernando de Soto, (2014) correspondiente al marco normativo, que la informalidad perjudica no solamente al propietario de dicho bien inmueble, sino que también a la sociedad en general, por lo que se desprende que esto sucede porque las autoridades están totalmente ausentes de llevar un control adecuado y una supervisión sobre el crecimiento urbano, conllevando consigo a la existencia de pobreza, entonces la percepción de Sandoval y Baltazar (2017) funcionario entrevistados, señalan prácticamente que las personas antes de adquieren un bien inmueble deberían realizar las verificaciones, siendo entonces que el órgano de control que viene hacer la municipalidad prácticamente no fiscaliza.

Se procedido a realizar las comparaciones con el objetivo específico 1, para ello se tomado en cuenta lo mencionado por torres (2016) correspondiente al marco normativo, indica que la Zonificación es el que determina si es posible

realizar la edificación de una propiedad, asimismo Gonzales (2011) correspondiente al marco teórico, precisa que el otorgamiento de licencia de Habitación Urbana contribuye en brindar una mejor calidad de vida, frente a ello podemos agregar que en las entrevistas obtenidas saben que ordenanza regula actualmente el distrito, además en la entrevista realizada a Cordova (2017), ha manifestado que existe restricciones en la propiedad predial, muy por el contrario de los otros entrevistados.

Que si bien los actos administrativos que emiten el municipio, no son otorgamientos de derechos reales, esto actos resolutive respectu al procedimiento de Habitación Urbana de Oficio, permitirá que se pueda independizar las propiedades privadas que en su mayoría los terrenos que se encuentran en el distrito de Carabayllo, que son predios rústicos obtenidos a través de la reforma agraria, que su vez han sido vendidos de manera informal a distintos pobladores.

continuación contrastaremos la información obtenido con el Objetivo Especifico 2, para Mallap y Gonzales (2013) correspondiente al marco teórico, las formalidades y requisitos que establece el marco normativo urbanístico respectu al procedimiento de Habitación Urbana de Oficio, son potestades otorgadas a los gobiernos locales, en el derecho comparado hemos podido verificar que dichos procedimientos administrativos son competencias también de las municipalidades, pero en España tienen una Ley del Suelo que permite el uso adecuado.

Que mediante las entrevistas realizadas a los funcionarios Baltazar, Sandoval, Velásquez y Cordova (2017), tiene conocimiento que dichos actos resolutive son de su competencia, pero indican que la informalidad también en consecuencia de la desinformación del adquiriente de una propiedad.

Sin embargo para Hernando de soto (2014) correspondiente al marco teórico, menciona que los gobiernos de turno no buscan mejorar el desarrollo dentro de la sociedad, y como consecuencia existe el crecimiento desordenado frente a la ausencia de la autoridad.

V. CONCLUSIÓN

Primero.-

Que al tener una propiedad independizada e inscrito ante la superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), te ofrece seguridad jurídica siendo que es oponible frente a terceras personas, asimismo corresponde realizar la Habilitación Urbana al propietario registral que se encuentre en la partida del registro de predios, sin embargo los vendedores no suelen ejecutar tal procedimiento administrativo ante la Municipalidad, pero el consejo municipal puede ejecutarlo de oficio a través de la facultades conferidas en la Ley N° 29090, de esta manera permitirá el saneamiento físico – legal de la propiedad privada.

Segundo.-

Que si bien es cierto que debe cumplirse con las características que establece la Ley 29090, ley 29898, Decreto Supremo N° 011-2017/Vivienda, así como también con lo descrito en la Ordenanza N° 183-2009/A-MDC, en realidad en el Distrito de Carabayllo, el gobierno local debe buscar medidas que favorezcan a la sociedad, debido a que los resultados obtenidos nos indican que existe una indiferencia de parte de nuestras autoridades para regularizar las propiedades privadas, debido que durante el 2014- 2015, solo se han otorgados dos actos resolutive correspondiente al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.

Tercero.-

Que el acto resolutive de la Habilitación Urbana de Oficio, conllevara a cambiar el uso de suelo inscrito en los registros públicos, de rustico a urbano, así como también se realizara la independización, además la protección de las áreas de aportes reglamentario, el incrementara el valor arancelario con respecto a la propiedad que indica el Ministerio de Vivienda, asimismo que dicho acto administrativo (Habilitación Urbana de Oficio), contribuye en tener una infraestructura adecuada en el bien inmueble, es decir que permite el otorgamiento de la licencia de construcción de manera definitiva.

VI. RECOMENDACIONES

Primero.-

el cumplimiento de carácter obligatorio respecto a lo descrito en el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, específicamente en el Artículo 38° numeral 38.5, es decir que deberían realizar la suscripción de convenios no solo con la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), sino también con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), entre Otros, debido que actualmente no existe ningún convenio con estas entidades.

Segundo.-

la creación de un órgano supervisor que esté a cargo del Ministerio de Vivienda, la cual deberá fiscalizar trimestralmente el cumplimiento de los convenios suscritos por los gobiernos locales y los resultados obtenidos con respecto al procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la creación de la Ley del Suelo que permita al Estado una Supervisión y control sobre la utilización de uso razonable del suelo de acuerdo a las condiciones establecidas en la Zonificación indicados por los gobiernos provinciales, de esta manera no se produzca tanta informalidad en las ventas de terrenos privados.

Tercero.-

la creación de ordenanza no solo que promueva la regularización de edificación, sino también que contribuya al otorgamiento de licencia de construcción a costos accesibles para el ciudadano, de esta manera permitirá reducir la autoconstrucción que pone en riesgo a los habitantes del inmueble donde se encuentran en posesión física y la creación del catastro urbano en el distrito de Carabayllo, que permita la actualización de la base gráfica y alfanumérica, contribuyendo al incremento del valor arancelario de la propiedad privada, dentro del registro de contribuyentes.

VII. REFERENCIAS

Fuentes Primarias

Olivares B., V. (2017). Entrevista al Ing. Víctor Baltazar Ramos

Olivares B., V. (2017). Entrevista a Ronel Velásquez Cano

Olivares B., V. (2017). Entrevista a Luis Enrique Sandoval Rosas

Olivares B., V. (2017). Entrevista a Abog. Nandy Cordova Morales.

Fuentes Secundarias

Sentencias y legislación

Constitución Política del Perú de 1993

Código Civil de 1984

Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N° 27972).

Ley de Procedimientos Administrativo General (Ley N° 27444).

Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (Ley N° 29090).

Ley que modifica a la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y establece el Procedimiento de Habilitaciones Urbana de Oficio (Ley N° 29898).

Decreto Supremo N° 017-2017-Vivienda" Aprueba Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Ordenanza Municipal N° 183-2009/A/MDC

Informe N° 633-2009-GDUR/MDC

Reglamento del Registro de Inscripciones de Predios de la SUNARP (Resolución del Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN).

REFERENCIAS METODOLÓGICAS

Baena, G. (2013). *Metodología de la Investigación*. (2 ed.). México. Grupo Editorial Patria.

- Carrasco, D. S. (2014). *Metodología de la Investigación Científica*. Lima, Perú: Editorial San Marcos E.I.R.L.
- Castillo, S. M. (2012). *Manual de formación de investigadores*. (3 ed.). Bogotá, Colombia: Xpress Estudio Grafico y Digital S.A.
- Chanchahuana, M. y Diestra, E. (2013). *Hacia el logro de una investigación causiexperimental*. Lima, Perú: Talleres Prácticos Danny.
- Flick, U. (2015). *El diseño de Investigación Cualitativa*. Madrid, España: Ediciones Morata S.L.
- Hernández, R., Fernández, C. y Bapista, P. (2007). *Metodología de la Investigación*. (4° ed.). México: MCGRAW-HILL/ENTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Hernández, R., Fernández, C. y Bapista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6° ed.). México: Edamsa Impresiones, S.A.
- Lara, M.E. (2013). *Fundamentos de la Investigación*. (2°ed.). México D.F. Alfaomega Grupo Editor S.A.
- Lerma, G. H. (2009). *Metodología de la Investigación*. (4° ed.). Bogotá, Colombia: Litoperla Impresas Ltda.
- Martínez, L.P. (2011). *Manual Básico de Investigación Científica*. (2°ed.). México: Editorial el Manual Moderno, S.A. de C.V.
- Muniz, A., Fratecelli, T. y Muñiz F. (2012). *La Investigación Jurídica*. (5° ed.). Bogotá, Colombia: Editorial Temis S.A.
- Noguera, R.I. (2014). *Guía para Elaborar una Tesis de Derecho*. Lima, Perú: Editora y Librería Grijley E.I.R.L.
- Olave, A., Rojas G. y Cisneros E. (2014). *Como describir la investigación Académica*. Bogotá, Colombia: Bigiprint Editores C.U.
- Perujo, S.F. (2009). *El Investigador en un Laberinto*. Sevilla: España: Editorial Comunicación Social S.C.

- Quezada, N. L. (2015). *Metodología de la Investigación*. Lima, Perú: Empresa Editora Macro E.I.R.L.
- Ramos, S.J. (2010). *Elabore su Tesis en Derecho*. (2º ed).Lima, Perú: Editorial San Marcos E.I.R.L.
- Tassio, A., Pascual, L. y Suarez, F. (2006). *Introducción a la Metodología de la Investigación* (2º ed.). Buenos Aires: MACHI GRUPO EDITOR S.A.
- Tafur, R. y Izaguirre, M. (2016). *Como hacer un proyecto de investigación*. (2º ed.). Bogotá, Colombia: Alfomega Colombiana S.A.
- Yuni, J. y Ariel, U. (2009). *Técnicas para Investigar* 3.Cordova, Argentina: Editorial Brujas.

REFERENCIA TEMÁTICAS

- Andia, C.J. (2014). *Gestión y Derecho Municipal*. (1 ed.). Lima, Perú: Arco &Pluma.
- Blasco, S. y Martínez, F. (2014). *Principios de Urbanismo*. Valencia, España: Editorial Universitat Politècnica de Valencia.
- Cabrera, V. y Quintana, V. (2012). *Derecho Administrativo & Derecho Procesal Administrativo*. Lima, Perú: Ediciones Legales E.I.R.L.
- Caceres, M. (2013). *Cambios de uso de suelo y políticas públicas en la cuenca baja del rio Chillón - Sector de San Pedro de Carabayllo*. (Tesis de Pregrado). Pontificia Universidad Católica del Perú, recuperado <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/5062>.
- Carlos de Mattos, W. L. (2011). *Lima – Santiago Reestructuración y Cambio Metropolitano*. Lima, Perú: Artes Gráficas S.A.C.
- Castillo, F.M.(2015). *Comentarios al Contrato de Compraventa*. (2º Ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A
- Castro – Pozo, D. *Revista Administración Publica & Control. Principios Administrativos*. (Nº 35). Gaceta Jurídica S.A.

- Castro-Pozo, D., H. (2010). *Ley Orgánica de Municipalidades*. (2° Ed.). Lima, Perú: Ubi Lex Asociados S.A.C.
- Castro-Pozo, D., H. (2015). *Ley Orgánica de Municipalidades*. Lima, Perú: Ubi Lex Asesores S.A.C.
- Cueva, S. Olarte, A. & Sanabria, T. (Agosto, 2013). *Análisis comparado de gestión urbanística: Caso greater London (reino unido), comunidad autónoma de Cataluña (España), quito (ecuador) y Bogotá D.C. (Colombia)*. *Pensamiento Jurídico*, (37) Recuperado de <http://search.proquest.com/docview/1677178974?accountid=37408>.
- Chevarria, F. (Febrero 2016). *América Economía. Propiedad y Desarrollo*. (Edición 94).p.04.Editorial el Comercio S.A.
- Danos, O., Tamayo, M., Dolorier, J., Gonzales, B., Cieza, M., Mavila, L., y Ore S., (Noviembre 2009). *Actualidad Jurídica*. Tomo (192). Gaceta Jurídica S.A.
- Derecho Municipal Peruano. (2011).*Diccionario Municipal Peruano*. (2 ed.) consultado en www.kas.de/wf/doc/kas_30612-1522-4-30.pdf?120328160516
- Dirección General de Desarrollo y Ordenamiento Jurídico. (Septiembre, 2015).Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2015/11/BOLET%C3%8DN-5-2015-JUS-DGDOJ.pdf>.
- Gonzales, B.G. (2011). *Derecho Urbanístico*. (6 ed.). Lima, Perú: Juristas Editores E.I.R.L.
- Gonzales, B.G.(2012).*Derecho Registral y Notarial*.(2 ed.).Lima, Perú: Editoria y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.
- Gonzales, B.G. (2013). *Derecho Urbanístico*. Lima, Perú: Editora y Distribuidora Perú: Gaceta Jurídica S.A Ediciones Legales E.I.R.L.

- Granados, F.A. (2011) *Derecho Urbanístico Comparado*. Huancayo, Perú: Edición Grafico Industrial E.I.R.L.
- Hernando de Soto, Gherzi, E. y Ghibellini, M.(2014).*El Otro Sendero*. Lima, Perú: Editorial Ausonia – Talleres Gráficos S.A.
- Huerta, A. y Alca, R. (2011).*Instituciones de Derecho Registral e Inmobiliario*. Huancayo, Perú: Edición Grafico Industrial E.I.R.L.
- INDeJUR.2016.*Diplomado en Saneamiento Físico Legal de Predios*. De https://www.youtube.com/watch?v=-RGiY_8EMD4&t=14s
- INFOPRE.2016.*HabilitacionesUrbanas*. De <https://www.youtube.com/watch?v=BXs2lah2dAE>
- Instituto de Investigación de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Artes Universidad Nacional de Ingeniería. (2010).*Arquitectura en América Latina: Perú, Bolivia, Ecuador y Chile*. Lima, Perú: Editorial Super Gráfica E.I.R.L.
- Macazzi., Z. (octubre 2016).*Revista Administración Publica & control. Procedimiento Administrativo de la Administración Pública*. (Nº 34), p.60, Gaceta Jurídica. S.A.
- Maravi, S.M.(2009).*Sobre la Ley del Procedimiento Administrativo General*. Lima, Perú Editorial UPC S.A.C.
- Mallap, R. J. (2013).*Comentarios al Régimen Normativo Municipal*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Ministerio de Vivienda de Construcción y Saneamiento. (2012).*Compendio de Legislación sobre Edificaciones*. Lima, Perú: Megabyte S.A.C.
- Noguera R.I. (2009).*Doctrina y Legislación del Agente Inmobiliario*. Lima, Perú: Impreso Universidad Tecnológica del Perú.
- Moron, U.J. (2011). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. (9 ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.

- Morón, U.J. (2014). *Comentarios de La Ley del Procedimiento Administrativo General*. (12° ed.). Lima, Perú: Editorial el Buho E.I.R.L.
- Morón, U. J. (2015). *Comentarios a la Ley de Procedimientos Administrativos General*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Moya, L. (2011). *La Práctica del Urbanismo*. (12ª ed.). España: Editorial Síntesis, S.A.
- Real Academia Española (2014). *Diccionario de la lengua española*. (23°ed.). Consultado en <http://www.rae.es/>.
- Rosas, A.J. (2015). *El Derecho Constitucional y Procesal Constitucional en Conceptos Claves*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Rubio, B. D. (2010). *Derecho Registral Práctico*. Piura, Perú. Talleres Gráficos de Piura E.I.R.L.
- Sistema Nacional de Bienes Estatales. (Junio, 2014). *Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento*. Recuperado de <http://www.sbn.gob.pe/documentos.../tomo iii extracto jurisprudencial 3 0-06-2014.docx>
- Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (Diciembre, 2012). *Manual de Levantamiento Catastral Urbano*. Recuperado de http://www.sncp.gob.pe/manuales_levantamiento.html.
- Oficina Regional para América Latina y el Caribe (ROLAC), (2008) *Guía Municipal 3*. Lima, Perú: Editorial y Grafica EBRA E.I.R.L.
- Ortiz, S.I. (Marzo - Mayo 2009). *Hacia una definición en el Derecho Urbanístico en el Perú*. Recuperado de <http://www.derechovirtual.com/uploads/archivos/E1n2Ortiz.pdf>.
- Padilla, R. (diciembre 2013). *El Contrato, el Derecho Real y el Sistema Registral. Estudio comparativo entre el ordenamiento Argentino y el Perú*. Revista de Facultad de Derecho. Grafimags S.R.L.

- Pérez-Pérez, A. L. (2016). *El diseño de la vivienda de Interés Social: la satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario*. *Revista De Arquitectura*, 18(1), 67-75. Recuperado de [i:http://dx.doi.org/10.14718/RevArq.2016.18.1.7](http://dx.doi.org/10.14718/RevArq.2016.18.1.7)
- Pinkas, F.B. (2009). *Manuel del Agente Inmobiliario*. Lima, Perú: Editora y Librería Grijley E.I.R.L.
- Torres, C.M.(2015). *La Posesión Precaria en Jurisprudencia Peruana*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Torres. V.A.(2012). *Acto Jurídico* (4° ed.). Lima, Perú: Editorial Moreno S.A.
- Torres. V.A.(2016). *Código Civil Tomo II, comentarios y jurisprudencia*. (8° ed.). Lima, Perú: Editorial Moreno S.A.
- Torrado, J. (abril, 2014). *Relaciones de la Administración y el Sector Privado en la Adaptación jurídica a la Gestión de los Servicios Públicos*. *Revista De Derecho UNED*, (14), 641-686. Recuperado de <http://search.proquest.com/docview/1614637876?accountid=37408>.
- Zavaleta, B. y Carrutero, C. (2011). *Manual para la Actividad Municipal*. (2 ed.): Editorial Rodas S.A.C.
- Zoido, F., de la Vega, S., Piñeiro, A., Morales, G., Mas, R., Lois R. y Gonzales, J. (2013). *Diccionario de Urbanismo Geografía Urbana y Ordenación del Territorio*. Madrid, España: Grupo Anaya, S.A.

ANEXOS

Anexo 1:

Matriz de Consistencia

TÍTULO:	
El Procedimiento de Habilitaciones Urbanas de Oficio y la Regularización de la Propiedad Privada en el Distrito de Carabayllo 2014-2015	
PROBLEMA GENERAL	¿Qué relación existe entre el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015?
PROBLEMAS ESPECIFICOS	<p>¿En qué consiste el procedimiento de procedimiento de Habilitación Urbana de oficio y de qué manera contribuye con la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015?</p> <p>¿Es adecuada actualmente procedimiento de Habilitación Urbana de oficio para la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015?</p>
Supuesto jurídico 1	Contribuye el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio en la regularización de la Propiedad Privada en el Distrito de Carabayllo 2014-2015.
Supuesto jurídico 2	El procedimiento de habilitación urbana de oficio, permitirá la regularización de propiedad privada Distrito de Carabayllo. 2014 -2015.
Objetivo General	Determinar en qué consiste el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y cómo influye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015

<p>Objetivos Específicos 1</p> <p>Objetivos Específicos 2</p>	<p>Conocer qué características deberá contener el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y cómo contribuye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015.</p> <p>Analizar la finalidad que tiene el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y si este permite la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015.</p>
<p>Diseño del Estudio</p>	<p>Teoría fundamentada – sistemático y el fenomenológico – hermenéutica</p>
<p>Población y Muestra</p>	<p>Distrito de Carabayllo</p> <p>El proyecto de investigación será desde 2014-2015</p>
<p>Variables</p>	<p>Habilitación Urbana de Oficio</p> <p>Propiedad Privada</p>
<p>Resultado</p>	<p>El resultado se obtenido tanto de los acto administrativos, requeridos a través de presentación de solicitudes ante la municipalidad, así como también las entrevistas realizadas a los funciones que tienen conocimiento respecto al procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio.</p>
<p>Conclusión</p>	<p>Podemos verificar la importancia en la sociedad sobre la regularización de la propiedad privada, es decir el saneamiento físico – legal de un bien inmueble que permite al propietario independizar su propiedad e estar inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.</p>

ANEXO 2: Ficha de Entrevista



FICHA DE ENTREVISTA

TITULO: El Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la Regularización de la Propiedad Privada en Carabayllo 2014-2015

Entrevistado:.....

Cargo/profesión/cargo académico:.....

Institución:

Objetivo General: Determinar en qué consiste el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y cómo influye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015

1. Usted conoce que principios de la Ley N° 27444, son tomados en cuenta en el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

.....
.....

2. Usted cree que la habilitación urbana de oficio contribuye a reducir la informalidad respecto a la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabayllo 2014-2015?

.....
.....

3. ¿Para el procedimiento de habilitación urbana de oficio ustedes coordinan previamente con los pobladores del programa de vivienda?

.....
.....

4. Es posible que a solicitud de parte se realice la habilitación urbana de oficio?

.....
.....

Objetivo Especifico 1

Conocer que características deberá contener el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y cómo contribuye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015

5. ¿Es tomado en cuenta la zonificación urbana durante el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio?

.....
.....

6. ¿Sabe usted cuantas habilitaciones urbanas de oficio se han realizado en el distrito de Carabayllo entre 2014 al 2015?

.....
.....

7. ¿De qué manera la municipalidad viene impulsando el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

.....
.....

Objetivo Específico 2

Analizar la finalidad que tiene el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y si este permite la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015.

8. ¿Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio contribuye en la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabayllo 2014 -2015?

.....
.....

9. Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio, permite el otorgamiento de una Licencia de Edificación?

.....
.....

10. Por qué cree usted que las personas naturales y/o jurídicas no regularizan su propiedad?

.....
.....

ANEXO 3: Ficha de Validación de Instrumentos:

Israel Ballena, Cesar Augusto



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Israel B. Cárter
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Victorin Cecilia Olivares Bonifacio

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										/			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										/			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										/			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										/			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										/			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										/			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										/			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores										/			
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										/			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										/			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85%

Lima, 08 de Mayo del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 10796211 Telf 997222199

Ficha de Validación de Instrumentos:

Castro Rodríguez, Lilian Lesly.



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Castro Rodríguez Lilian Lesly
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de B. UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Victoria Cecilia Olivas Ros Benifacio

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.										✓			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										✓			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										✓			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										✓			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										✓			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										✓			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										✓			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										✓			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										✓			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.										✓			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 05 de Mayo del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 42933746 Telf.: 980712529

Ficha de Validación de Instrumentos:

La Torre Guerrero, Ángel Fernando.



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: La Torre Guerrero Ángel Fernando
 1.2. Cargo e institución donde labora: Responsabilidad Social
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Victoria Cecilia Olivares Bonifacio

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible										✓			
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.										✓			
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.										✓			
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.										✓			
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales										✓			
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.										✓			
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.										✓			
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.										✓			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.										✓			
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico										✓			

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 10 Mayo del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 09961844 Telf 980753944

Anexo 4: Entrevista



FICHA DE ENTREVISTA

TITULO: El Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la Regularización de la Propiedad Privada en Carabayllo 2014-2015

Entrevistado: Ing. Víctor Andrés Baltazar Ramos

Cargo/profesión/cargo académico: Gerente de Desarrollo Urbano y Rural

Institución: Municipalidad Distrital de Carabayllo

Objetivo General: Determinar en qué consiste el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y cómo influye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015

1. Usted conoce que principios de la Ley N° 27444, son tomados en cuenta en el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

En este caso al tratarse del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, los principios aplicados para la conformación de dicho acto administrativo, es el Principio de Legalidad, el Principio del debido Procedimiento y el Principio de Impulso de Oficio.

2. Usted cree que la habilitación urbana de oficio contribuye a reducir la informalidad respecto a la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabayllo 2014-2015?

Definitivamente, porque no solo es el cambio de rustico a urbano, sino que también implicara que dicha parcela y/o unidad catastral identificada en el programa o asociación de vivienda, esta se terminara desmembrándose siendo entonces que se independizara el predio constituyendo de esta manera la apertura de una partida registral independiente para cada nomenclatura.



3. ¿Para el procedimiento de habilitación urbana de oficio ustedes coordinan previamente con los pobladores del programa de vivienda?

Claro que si, ya que forma parte de las formalidades que implica dicho procedimiento administrativo, es por ello que no solamente se realiza la notificación a cada una de los propietarios de dichos lotes, sino también se realiza reuniones en el que se explica en que consiste tal procedimiento administrativo impulsado oficio por parte de la Municipalidad.

4. Es posible que a solicitud de parte se realice la habilitación urbana de oficio?

No, sin embargo cualquier persona, puede presentar su escrito ante esta Entidad Edil, en este caso al tratarse de la Habilitación urbana de Oficio, tendrá que previamente verificarse el cumplimiento de las características del área perimetral del terreno y si cumple con las condiciones necesarias para la iniciación de dicho procedimiento administrativo.

Objetivo Específico 1

Conocer que características deberá contener el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y cómo contribuye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabaylo. 2014 -2015

5. ¿Es tomado en cuenta la zonificación urbana durante el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio?

Claro que sí, debido a que sin ello no habría forma de proceder de oficio a realizar tal procedimiento administrativo, siendo entonces que se tomara en cuenta la Ordenanza N° 1849-2014-MML.

6. ¿Sabe usted cuantas habilitaciones urbanas de oficio se han realizado en el distrito de Carabaylo entre 2014 al 2015?

Solo existe dos (02) procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.

7. ¿De qué manera la municipalidad viene impulsando el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

Actualmente mediante trípticos, se indica cuantas modalidades de Habilitación Urbana existe, así como también respecto al proceso de Habilitación Urbana de Oficio, de esta manera se viene informando a la población que es atendido en plataforma por parte de los técnicos administrativos de la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas.

Objetivo Específico 2

Que finalidad tiene el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y si este permite la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabaylo. 2014 -2015.



8. ¿Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio contribuye en la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabaylo 2014 - 2015?

Bueno, prácticamente al conformar el expediente, así como también el levantamiento topográfico, y al no estar sujetos al cumplimiento de aportes reglamentarios, tan solo faltaría realizar la minuta, escritura pública por parte de los propietarios registrales, ya que con la habilitación urbana de oficio y la emisión de dicho acto resolutivo para registros públicos este ha procedido a independizar los lotes, razón por la cual favorece al Saneamiento físico legal.

9. Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio, permite el otorgamiento de una Licencia de Edificación?

Claro que sí, que al haber realizado el saneamiento físico legal de su propiedad, y al contar con la inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, específicamente en el Registros de predios es posible su otorgamiento de licencia de edificación de acuerdo a lo señalado Ley N° 29090.

10. Por qué cree usted que las personas naturales y/o jurídicas no regularizan su propiedad?

Tal vez sea en el caso de las personas naturales por desconocimiento, sin embargo en las personas jurídicas estas buscan lucrar con dichas parcelas y realizan lotización informales, dejando a la deriva a la población, la cual nosotros prácticamente nos tenemos que hacer responsable por que dicha empresa termina de vender los lotes y los abandonan, frente a ello hemos tratado en la medida posible de avanzar varios procedimientos de Habilitación Urbana de Oficio anualmente.





FICHA DE ENTREVISTA

TITULO: El Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la Regularización de la Propiedad Privada en Carabaylo 2014-2015

Entrevistado: Ronel R. Velásquez Cano

Cargo/profesión/cargo académico: Subgerente de Catastro y Habilitaciones Urbanas.

Institución: Municipalidad Distrital de Carabaylo

Objetivo General: Determinar en qué consiste el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y cómo influye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabaylo. 2014 -2015

1. Usted conoce que principios de la Ley N° 27444, son tomados en cuenta en el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

Bueno con respecto al procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio, esto implica la utilización de los principio de legalidad, principio de debido procedimiento y principio de impulso de oficio, razón por la cual esta área técnica debe ser muy minuciosa al momento de proponer que la parcela y/o unidad catastral reúne las características descritas en el Decreto Supremo N° 008-2013/Vivienda, que corresponde al reglamento de la 29090.



2. Usted cree que la habilitación urbana de oficio contribuye a reducir la informalidad respecto a la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabaylo 2014-2015?

De una u otra manera, se pretende con este procedimiento administrativo otorgado a los gobiernos locales, en la media posible de realizar el saneamiento físico legal, permitiendo que prácticamente se regularicen las propiedades privadas, es obvio que conllevara posteriormente a reducir la informalidad.

3. ¿Para el procedimiento de habilitación urbana de oficio ustedes coordinan previamente con los pobladores del programa de vivienda?

Obviamente que sí, debido a que se encuentra establecido en el Artículo 40A del Decreto Supremo N008-2013/Vivienda, por lo que se procede a notificar a los titulares del predio matriz mencionados en la partida registral y los ocupantes del área perimetral que corresponde al programa de vivienda y/o asociación de vivienda, a fin de que tomen conocimiento en que consiste el proceso de Habilitación Urbana de Oficio, asimismo mediante cartas expedidas por esta Entidad Edil, se comunica que reúnen las características para ser beneficiado con el procedimiento administrativo.

4. Es posible que a solicitud de parte se realice la habilitación urbana de oficio?

No, usualmente las solicitudes que han ingresado al consejo municipal solicitando la habilitación urbana de oficio, no cumplen con las condiciones, además de acuerdo a lo establece la norma esta implica que se realice de oficio.

Objetivo Especifico 1

Conocer que características deberá contener el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y cómo contribuye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015



5. ¿Es tomado en cuenta la zonificación urbana durante el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio?

Si, debido que con la zonificación permitirá que esta Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, cuando arme el expediente para el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, deba trabajar con la Ordenanza N° 1849-2014-MML, actualmente vigente en el cual describe la calificación del uso del suelo, de esta manera permitiendo a esta área técnica determinar para que esta destinado el predio materia evaluación si es para vivienda o destinado como zona agrícola, posiblemente se

encuentra afecto a la vía, es por ello que se acompaña el certificado de Zonificación expedido por Lima.

6. ¿Sabe usted cuantas habilitaciones urbanas de oficio se han realizado en el distrito de Carabaylo entre 2014 al 2015?

Bueno, con respecto al año 2014 y 2015, tan solo se ha procedido a realizar la Habilitación Urbana de Oficio de la Asociación de Propietarios Villa Gloria y Urbanización Carolina 1era Etapa A.

7. ¿De qué manera la municipalidad viene impulsando el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

Actualmente no solo se reparte trípticos en esta Entidad Edil, como mecanismo de información a la población, sino también se realiza coordinaciones con las agencias ubicados en lomas, san pedro, torre blanca, afin de convocar a la población a charlas informativas de procedimiento de Habilitación Oficio y como se realiza el saneamiento físico legal de una propiedad privada.

Objetivo Especifico 2

Que finalidad tiene el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y si este permite la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabaylo. 2014 -2015.



8. ¿Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio contribuye en la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabaylo 2014 - 2015?

Si, en este caso al ser un procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, se otorgara una resolución municipal, permitiendo que el propietario registral pueda llevar dicho acto administrativo ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), logrando independizar el área de terreno, por lo que solo faltaría que se suscriba los documentos privados ante la Notaria, posteriormente regularizar los datos del titular.

9. Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio, permite el otorgamiento de una Licencia de Edificación?

Prácticamente si, debido que al existir la Habilitación Urbana de Oficio, esto implica su regularización de la propiedad privada, razón por la cual se otorga la licencia de edificación, la cual se encuentra descrita en la Ley 29090, requisitos de licencia para edificación que es competencia de la Subgerencia de Obras Privadas.

10. Por qué cree usted que las personas naturales y/o jurídicas no regularizan su propiedad?

Una de la razones es el factor económico con respecto a personas naturales, y con respecto a la personas jurídicas, lo que buscan es mayor incremento de sus ventas, razón por la cual venden las propiedad privadas de manera informal, debido a que al gestionar el procedimiento de habilitación urbana implicaría un costo que tendría que asumir las inmobiliarias y/o los propietarios de las parcelas entonces no les conviene.



Handwritten signature and official stamp of the Municipal District of Casapueblo, Subgerencia de Obras Privadas.

FICHA DE ENTREVISTA

TITULO: El Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la Regularización de la Propiedad Privada en Carabaylo 2014-2015

Entrevistado: Luis Enrique Sandoval Rosas

Cargo/profesión/cargo académico: Regidor (presidente de la Comisión de GDUR).

Institución: Municipalidad Distrital de Carabaylo

Objetivo General: Determinar en qué consiste el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y cómo influye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabaylo. 2014 -2015

1. Usted conoce que principios de la Ley N° 27444, son tomados en cuenta en el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

De acuerdo a lo establecido a la ley orgánica de Municipalidades (Ley 27972), necesariamente al ser un gobierno local debe aplicarse lo que establece la ley 27444, los principios de legalidad y el debido procedimiento, que es fundamental para la conformación de un acto administrativo.



2. Usted cree que la habilitación urbana de oficio contribuye a reducir la informalidad respecto a la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabaylo 2014-2015?

Sí, por que este acto administrativo implicara que surta sus efectos jurídicos desde la inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, contribuyendo a reducir la informalidad en el distrito de carabaylo entre el 2014 al 2015, algo que se debe tomar en cuenta es que este procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio, solo es competencia de los gobiernos locales de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29898, Ley N° 29090 y su reglamento el Decreto Supremo N° 008-

2013/VIVIENDA, es por ello que en las reuniones que tenemos con los funcionarios de Desarrollo Urbano y Rural y con la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, la comisión la cual presido solicita información constantemente de cómo se encuentran avanzando las Habilitaciones Urbanas de Oficio.

3. ¿Para el procedimiento de habilitación urbana de oficio ustedes coordinan previamente con los pobladores del programa de vivienda?

Supongo que las áreas competentes siguiendo el debido procedimiento, necesariamente tiene que notificar a la asociación de vivienda y/o programa de vivienda en donde se supone que se realizara la Habilitación Urbana de Oficio, coordinaron previamente con la población y los propietarios registrales, dentro del marco legal que implica realizar el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.



4. Es posible que a solicitud de parte se realice la habilitación urbana de oficio?

No, porque esta es un procedimiento es iniciado de oficio, razón por la cual no se encuentra regulado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), como servicios con exclusividad.

Objetivo Especifico 1

Conocer que características deberá contener el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y cómo contribuye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabaylo. 2014 -2015

5. ¿Es tomado en cuenta la zonificación urbana durante el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio?

Si, por que lo establece su marco normativo para dicho procedimiento administrativo de oficio, facultad conferida a los gobiernos locales, por lo que el órgano responsable deberá verificar previamente si tiene zonificación urbana la propiedad materia regularización.

6. ¿Sabe usted cuantas habilitaciones urbanas de oficio se han realizado en el distrito de Carabayllo entre 2014 al 2015?

El 19 de mayo del presente año, se realizó la audiencia pública, en el que han mostrado los logros obtenidos, sino me equivoco creo las habilitaciones urbanas de oficio, han sido de dos a tres, durante el periodo del 2014 al 2015.

7. ¿De qué manera la municipalidad viene impulsando el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

A través de charlas informativas y las reuniones que tenemos con los dirigentes nos informan sobre su estado de su programa de vivienda con respecto a su saneamiento físico legal, de esta manera podemos coordinar con los funcionarios que son los competentes para indicarnos en qué situación se encuentran el área perimetral que corresponde a dichas organizaciones.



Objetivo Especifico 2

Que finalidad tiene el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y si este permite la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015.

8. ¿Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio contribuye en la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabayllo 2014 - 2015?

Si, el otorgamiento de resolución municipal permitirá que pueda regularizar dicha propiedad privada inscribiendo ante los registros públicos, no solo va cambiar el uso de rustico a urbano, sino traerá como consecuencia un menor costo para sanear la propiedad privada, debido a que prácticamente el gobierno local asumirá el costo de realizar todo el proceso que implica la Habilitación Urbana de Oficio, entonces solo quedara que el propietario registral suscribir formalmente las minutas, después será insertados en la

escrituras públicas posteriormente mediante la Notoria elevarlos a los registros públicos.

9. Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio, permite el otorgamiento de una Licencia de Edificación?

Si, debido a que el procedimiento de expedición de la licencia de edificación, está sujeta a lo establecido en la Ley 29090, además podrán realizar la declaratoria de fábrica consecuente regularizando su propiedad.

10. Por qué cree usted que las personas naturales y/o jurídicas no regularizan su propiedad?

Bueno las personas naturales, obviamente no regularizan por el costo que implicaría el sanear su propiedad o cabe la posibilidad que sea por desconocimiento entre tener un contrato venta y las garantías de tener una propiedad privada inscrita ante los registros de predios, respecto a las personas jurídicas, esta al ser informal solo busca obtener mayor ganancia y sacar provecho de las ventas que realice de los terrenos privados, trayendo como consecuencia la informalidad y la poca seguridad de no tener inscrito el bien inmueble ante la superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

 MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO

Luis E. Sandoval Rosas
REGIDOR
Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Rural (CDUR)



FICHA DE ENTREVISTA

TITULO: El Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio y la Regularización de la Propiedad Privada en Carabaylo 2014-2015

Entrevistado: Abog. Nandy Córdova Morales

Cargo/profesión/cargo académico: Teniente Alcaldesa

Institución: Municipalidad Distrital de Carabaylo

Objetivo General: Determinar en qué consiste el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y cómo influye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabaylo. 2014 -2015

1. Usted conoce que principios de la Ley N° 27444, son tomados en cuenta en el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

Que al tratarse este procedimiento administrativo regulado en la Ley 29090 y su reglamento, así como también lo que establece la ley 29898, obviamente que al ser una administración pública se debe trabajar en concordancia con la Ley N 27444, para la conformación de este acto administrativo seguramente el órgano responsable aplica los principios del debido procedimiento, legalidad, impulso de Oficio y por último el principio de celeridad.

2. Usted cree que la habilitación urbana de oficio contribuye a reducir la informalidad respecto a la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabaylo 2014-2015?

Si, debido a que al existir normas que otorgue las facultades a los gobiernos locales, para realizar este procedimiento administrativo, implica que el órgano responsable en este caso la propuesta presentado por la subgerencia de catastro y Habilitaciones Urbanas, Gerencia de Desarrollo Urbano y Gerencia de Asesoría Jurídica, este resolución municipal servirá para regularizar las propiedades privadas en carabaylo.



3. ¿Para el procedimiento de habilitación urbana de oficio ustedes coordinan previamente con los pobladores del programa de vivienda?

Bueno, supongo que el área técnica, previamente tiene que seguir el debido procedimiento administrativo de Ley 27444 y lo señalado en el Decreto Supremo N° 008-2013/VIVIENDA, que viene hacer el poner de conocimiento a la población sobre la iniciación del procedimiento administrativo a través de notificar al propietario registral y los ocupantes.

4. Es posible que a solicitud de parte se realice la habilitación urbana de oficio?

No, ya que esta conformación del expediente es de oficio iniciado por parte de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, además previamente deberá verificarse seguro con que reúnan las características para ser beneficiados con el procedimiento de Habilidadación de Urbana de Oficio.

Objetivo Especifico 1

Conocer que características deberá contener el Procedimiento de Habilidadación Urbana de Oficio y cómo contribuye en la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015

5. ¿Es tomado en cuenta la zonificación urbana durante el procedimiento de Habilidadación Urbana de Oficio?

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 957 de Código Civil, señala que en el caso de propiedad predial, deberá estar sujetos a la Zonificación, siendo entonces que es de carácter obligatorio que sea su zonificación urbano el predio materia ha evaluación, por parte de esta Entidad Edil al tratarse de un procedimiento de Habilidadación Urbana de Oficio.

6. ¿Sabe usted cuantas habilitaciones urbanas de oficio se han realizado en el distrito de Carabayllo entre 2014 al 2015?

El 19 de mayo del presente año, se ha tenido la audiencia pública, en el que se ha descrito los logros obtenidos por la Gerencia de Desarrollo



Urbano y Rural y la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, señalando que han realizado aproximadamente entre el 2014 al 2015, dos procedimientos de Habilitación Urbana de Oficio.

7. ¿De qué manera la municipalidad viene impulsando el procedimiento de habilitación urbana de oficio?

Bueno con respecto a ello, esta entidad edil coordina con las áreas competentes para que informe como viene trabajando con respecto a la Habilitación Urbana de Oficio, asimismo en las reuniones que tenemos con distintas juntas directivas de propiedades privadas nos informan respecto al estado situacional de la propiedad en donde se encuentran en posesión, de esta manera nos sirve como filtro para posterior comunicar a los funcionarios.

Objetivo Especifico 2

Que finalidad tiene el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, y si este permite la regularización de la propiedad privada en el Distrito de Carabayllo. 2014 -2015.

8. ¿Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio contribuye en la regularización de la propiedad privada en el distrito de Carabayllo 2014 - 2015?

Definitivamente si contribuye a regularizar las propiedades privadas, ya que prácticamente el gasto que tendría que haber sido cubierto por la promotora, inmobiliaria o el parcelero, la municipalidad asumirá de esta manera otorgando la resolución municipal para ser llevados posteriormente a registros públicos.

9. Sabe usted si la licencia de habilitación urbana de oficio, permite el otorgamiento de una Licencia de Edificación?



Obviamente que sí, ya que se ha producido la independización permitiendo describir con exactitud su área y linderos, ante el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

10. Por qué cree usted que las personas naturales y/o jurídicas no regularizan su propiedad?

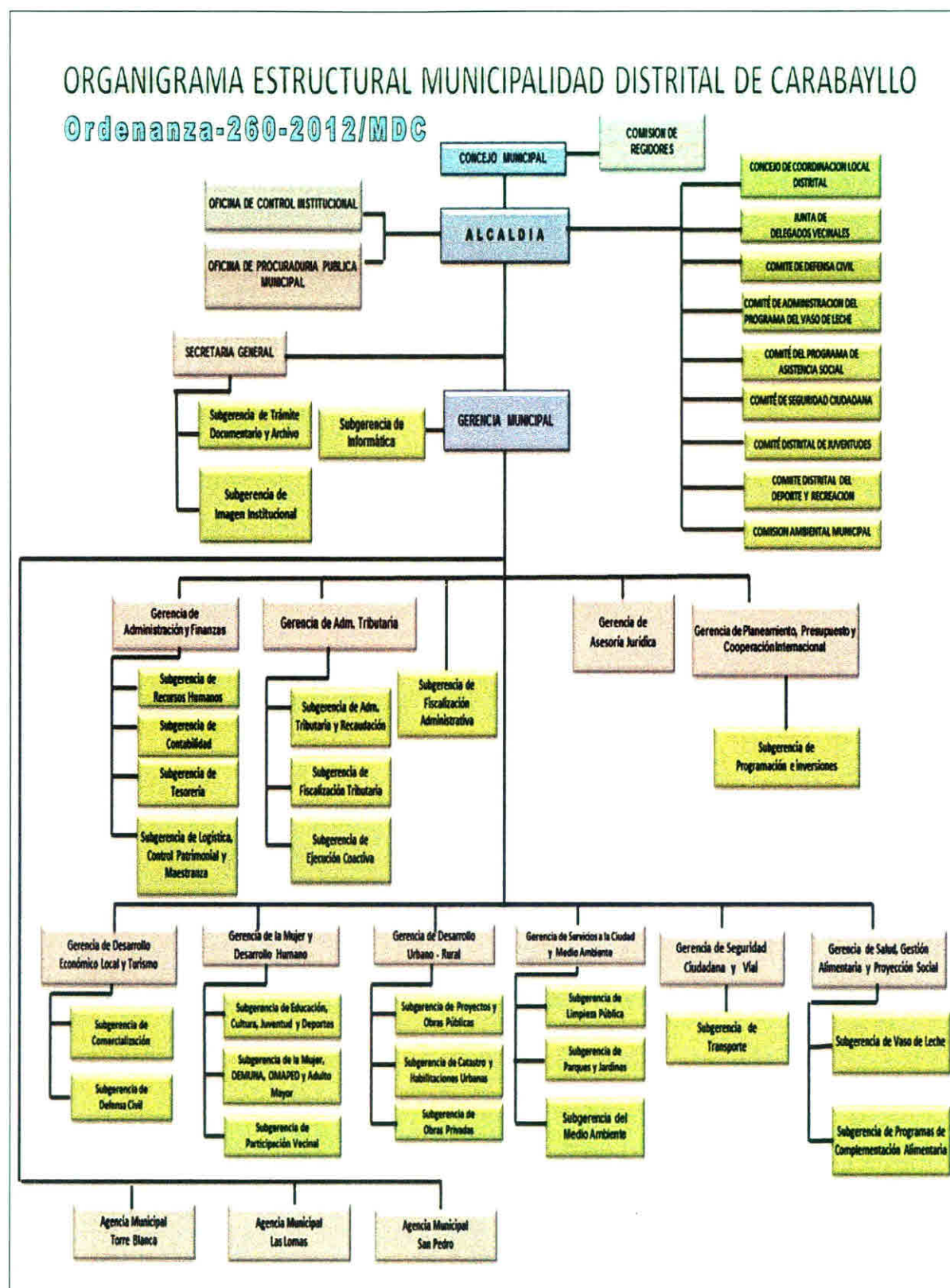
Bueno usualmente las personas naturales, no se asesoran previamente para la compra de un bien inmueble, lo que implica que muchas veces se han estafados por inmobiliarias informales, y al querer regularizar individualmente es un costo muy alto, como consecuencia no regularizan su propiedad.

Con respecto a las personas jurídicas, ellos solo buscan lucrar y obtener el mayor beneficio del terreno que están vendiendo, a diferencia la inmobiliarias formales previamente tramitan la Habilitación Urbana y posteriormente recién comienzan a vender los lotes con el permiso municipal otorgado por parte de esta Entidad Edil.



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE CARABAYLLO
"Distrito Histórico y Ecológico"
Randy Jansón Córdova Morales
ALCALDE

Anexo 5: Organigrama de la Municipalidad de Carabayllo



Fuente: <http://www.municarabayllo.gob.pe/municipalidad.php?sec=8>

Anexo 6: Solicitudes de Acceso a la Información Pública

Municipalidad Distrital de Carabayillo
Subgerencia de Trámite Documentario
Recepción de Documento

Tip. Doc.: **DOC. SIMPLE**

Número: **0016078-2017**

Código: **0433220**

Nombre: **OLIVARDO BONIFACIO VICTORIA**

Fecha-Hora: **16/05/2017 12:44:37**

Atendido por: **TR00097**

Estado

Folios

RIA CECILIA

TRÁMITE: **ENVÍOS**

0001

Obs.:

LEY N° 27806, LEY DE TRANSPARENCIA



Dpto. / Int.

Mz. Lote N° 24

Correo Electrónico

Documento de identidad
(DNI/LM/RUC/Otros)

12987229

Urb/AA.HH.

Distrito

CARABAYILLO

Teléfono/Fax

Copia Certificada: Ordenanza Municipal N° 183-2009-A-MDC (HABILITACION URBANA DE OFICIO)
Informe N° 633-2009-GDUR/MDC

IV. Dependencia de la cual se requiere la información.

- Secretaría General
- Gerencia de Desarrollo Urbano

V. Forma de entrega de la información

Copia Simple

Disquetes
CD

Otros

VI. Observaciones.

VII. Representante Legal.

Apellidos y Nombre

DNI

Nota: Llenar Representante Legal, en caso de Persona Jurídica, adjuntando copia simple de documento que acredite su representación

FIRMA

Municipalidad Distrital de Carabayillo
Subgerencia de Trámite Documentario
Recepción de Documento

Tip.Doc: DOC. SIMPLE

Número: 0016078-2017

Código: 0433220

Nombre: OLIVARES BONIFACIO VICTORIA

Fecha Hora: 16/05/2017 12:45:39

Atendido por: ERSQUAR

Trámite

TRAMITE DOCUMENTARIO

Obs.:
LEY DE TRANSPARENCIA

CITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN
de la Ley No. 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la
Información Pública (Ley Promulgada por Decreto Supremo No. 043-2003-PCM)

Forma de entregar la información.

Apellido

e

al

ORIA CECILIA

Documento de identidad
(DNI/LM/RUC/Otros)

42987229



Nº / Dpto. / Int.

Mz. D Lote Nº 24

Urb/AA.HH.

Distrito

CARABAYILLO

Correo Electrónico

Teléfono/Fax

III. Información Solicitada

Copia Simple: Resolución de Gerencia N° 666-2010/GDUR/MDC
Resolución de Gerencia N° 667-2010/GDUR/MDC
Resolución de Gerencia N° 706-2010/GDUR/MDC
Resolución de Gerencia N° 2739-2013/GDUR/MDC

IV. Dependencia de la cual se requiere la información.

SUBGERENCIA DE CATASTRO Y HABILITACIONES URBANAS

V. Forma de entrega de la información

Copia Simple



Disquetes
CD



Otros



VI. Observaciones.

VII. Representante Legal.

Apellidos y Nombre

DNI

Nota: Llenar Representante Legal, en caso de Persona Jurídica, adjuntando copia simple de
documento que acredite su representación

FIRMA

849
Municipalidad Distrital de Carabayillo
Subgerencia de Trámite Documentario
Recepción de Documento

Tip.Doc: DOC. SIMPLE

Número: 0018079-2017

Código: 0433220

Nombre: OLIVARES DONATELLO VICTORIA

Fecha-Hora: 18/05/2017 12:46:43

Atendido por: LINDOZA

TUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN
de la Ley No. 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la
Información Pública (Decreto Supremo No. 043-2003-PCM)

Formulario para la entrega de la información.

I.

Nombre: CECILIA

Documento de identidad
(DNI/LM/RUC/Otros)

42987229

Domicilio

Av./Calle/Jr./Pasaje

Asoc. Viv. Estrella Solar

Provincia

Departamento

DE CAYMA Dpto. / Int.

Mz. Dpto. N° 24

Urb./AA.HH.

Distrito

CARABAYILLO

Torre Electrónica

Teléfono/Fax

III. Información Solicitada.

Copia Certificada: Resolución de Gerencia N° 2633-2014-GDUR/MDC de fecha 18.09.2014
Resolución de Gerencia N° 2632-2014-GDUR/MDC de fecha 18.09.2014

IV. Dependencia de la cual se requiere la información.

SUBGERENCIA DE CATASTRO Y HABILITACIONES URBANAS

V. Forma de entrega de la información

Copia Simple

Disquetes
CD

Otros

VI. Observaciones.

VII. Representante Legal.

Apellidos y Nombre

DNI

Nota: Llenar Representante Legal, en caso de Persona Jurídica, adjuntando copia simple de documento que acredite su representación

FIRMA

Municipalidad Distrital de Carabayillo
Subgerencia de Trámite Documentario
Pararupún de Documento

No. Doc.: **DOC. SIMPLE**

Número: **0016314-2017**

Código: **0433220**

Remite: **OLIVARES DONGACIO VICTORIA**

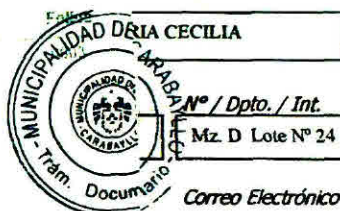
Fecha-Hora: **17/05/2017 16:57:17**

Atendido por: **LIBERIO**
Trámite

RECAMIO OTAVIO VILLAS

Gba...

RECAMIO OTAVIO VILLAS



TUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN
de la Ley No. 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la
Información Pública (Ley de Acceso a la Información Pública)
emitida por Decreto Supremo No. 043-2003-PCM)

Forma de entregar la información.

DER

Documento de identidad
(DNI/LM/RUC/Otros)

42987229

N° / Dpto. / Int.

Mz. D Lote N° 24

Urb/AA.HH.

Distrito

Carabayillo

Correo Electrónico

Teléfono/Fax

III. Información Solicitada.

Copia Certificada: Acuerdo de Concejo N° 001-2017/MDC de fecha 06.01.2017

IV. Dependencia de la cual se requiere la información.

Secretaria General

V. Forma de entrega de la información

Copia Simple

Disquetes
CD

Otros

VI. Observaciones.

VII. Representante Legal.

Apellidos y Nombre

DNI

Nota: Llenar Representante Legal, en caso de Persona Jurídica, adjuntando copia simple de documento que acredite su representación

FIRMA

Anexo 7: Carta N° 852- 2017-RLT-SGTDA-SG/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
SUBGERENCIA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO

“AÑO DEL BUEN SERVICIO AL CIUDADANO”

Carabayllo, 19 de Mayo 2017

CARTA N°852-2017-RLT-SGTDA-SG/MDC

Señora:

Victoria Olivares Bonifacio

Asoc. Viv. Estrella Solar Mz. D Lt. N° 24-Carabayllo

Asunto: Doc. Simple N°16076-2017

Ley de Transparencia Acceso a la Información Pública

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, para saludarla cordialmente en calidad de encargado, de brindar la Información de acuerdo a la Ley N° 27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, para manifestarle lo siguiente:

Con fecha 16-05-2017, se recepciono el documento simple de la referencia, el mismo que se derivó al Archivo Central con Memorándum N°846-2017-RLT-STDA-SG/MDC y mediante Informe N°119-2017-EAC-STDA-SG-MDC el encargado remitió copia certificada lo siguiente:

- Ordenanza Municipal N° 183-2009-A/MDC, 10 folios.

Atentamente,


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Sub Gerencia de Trámite Documentario y Archivo
.....
HAROLD W. MARINA PINEDO
SUB - GERENTE

HMP/hchh

Anexo 8: Ordenanza N° 183- 2009/ A/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 183 / MDC

Carabayllo, 24 de noviembre del 2009

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO.
POR CUANTO:**

EL CONCEJO MUNICIPAL, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA FECHA.

VISTO: El informe N° 633-2009-GDUR/MDC emitido por el Gerente de Desarrollo Urbano Rural;

CONSIDERANDO:

Que, las Municipalidades son órganos de gobierno local con personería jurídica de Derecho Público que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad a lo establecido por el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por el artículo único de la Ley N° 27680 (Ley de Reforma Constitucional), concordante con lo señalado por la Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades);

Que, de acuerdo a lo señalado por la Constitución Política del Perú vigente las Municipalidades gozan de la facultad y potestad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al orden jurídico;

Que, de acuerdo a lo señalado por la Décimo Sexta disposición transitoria del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones), en cuanto al Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad exclusiva y de Propiedad común, respecto a las Habilitaciones Urbanas de Oficio, establece que: "Las Municipalidades Provinciales en el ámbito del cercado y las distritales en su jurisdicción, identificarán los predios ubicados en zonas Urbanas consolidadas que se encuentren como urbanas en la municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, declarándolos Habilitados de Oficio mediante Resolución de Alcaldía, disponiendo la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano", acto que será gestionado por el propietario.

Que, en ese orden de ideas es importante también tener en cuenta que la Ley N° 29090 (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, establece la regulación jurídica de los Procedimientos administrativos para la obtención de las Licencias de Habitación Urbana y Edificaciones, con la finalidad de fomentar la inversión inmobiliaria.

Que, de acuerdo al informe N° 633-2009—GDUR/MDC, la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural se pronuncia sobre la procedencia de la aprobación de las habilitaciones Urbanas de Oficio dentro de la jurisdicción del distrito de Carabayllo, en cumplimiento

COPIA CERTIFICADA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

de lo señalado por el artículo 24° de la Ley N° 29090 (antes glosada), el cual prescribe que las municipalidades distritales y las provinciales o municipalidades metropolitanas de Lima, en el ámbito del cercado identificarán los predios, regístralmente calificados como rústicos, ubicados en las zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos complementarios. En consecuencia, para estos casos las municipalidades emitirán las resoluciones que declaren habilitados de oficio dichos predios, y disponga su inscripción registral de rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios de Habilitación Urbanas. Fundamentando, los Objetivos, Finalidad, Base Legal, Alcances, Formalidades y Procedimientos para la Aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio, los mismos que son considerados dentro de los anexos que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Estando a lo antes expuesto y de conformidad con lo señalado por el numeral 8 del artículo 9° de la Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades), el Pleno del Concejo, por **UNANIMIDAD** aprobó la Ordenanza que regula el Procedimiento para la Aprobación de las Habilitaciones Urbanas de Oficio, y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, aprobó lo siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION DE LAS HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR EL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS DE LAS HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO, contenidos en el Anexo 1 que se adjunta a ésta y forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo Segundo. - **DISPONER** que la presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario "Oficial el Peruano".

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Municipalidad Distrital de Carabayllo
"Distrito Histórico y Ecológico"
[Firma]
C.P.C. Rafael Marcelo Álvarez Espinoza
Alcalde

COPIA CERTIFICADA

El Peruano

Lima, martes 2 de febrero de 2010

NORMAS LEGALES

412635

fecha 21 de diciembre del 2009 de la Comisión Metropolitana de Asuntos Económicos y Organización.

Que, de la revisión del Dictamen y Acuerdo de Concejo antes indicado, advertimos que en el Artículo Segundo del Dictamen antes mencionado, que ha sido recogido en el Acuerdo de Concejo N° 567-2009, se ha incurrido en error material al consignar que el horario de prestación del servicio sería de 8:00 a 18:00 horas, cuando, conforme a lo señalado en el Informe N° 004-181-0000109 del 18 de diciembre del 2009 de la Gerencia de Asuntos Legales del Servicio de Administración Tributaria – SAT, que la prestación del mismo se efectuaría en horarios diferidos de acuerdo al detalle siguiente:

- Del período del 3 de diciembre del 2009 al 31 de marzo del 2010 en las playas Las Sombrillas (40 espacios), Agua Dulce II (95 espacios) y el Faro (70 espacios), desde las 08:00 a 18:00 horas.

- Del período del 3 de diciembre del 2009 al 31 de marzo del 2010 en las playas La Herradura (150 espacios) y Agua Dulce I (100 espacios), desde las 08:00 a 24:00 horas.

- Del período del 1 de abril al 1 de diciembre del 2010 en las playas La Herradura (45 espacios) y Agua Dulce I (50 espacios) desde las 08:00 a 24:00 horas.

De conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Asuntos Económicos y Organización en su Dictamen N° 001-2010-MML-CMAEO;

ACORDO:

Artículo Primero.- Modificar el Artículo Segundo, tanto del Dictamen N° 381-2009-MML-CMAEO de fecha 21 de diciembre del 2009, como del Acuerdo de Concejo N° 567 de fecha 22 de diciembre del 2009, mediante los cuales se ratificó la Ordenanza N° 162-2009-MDCH modificada por la Ordenanza N° 164-MDCH, que establece la tasa por estacionamiento vehicular temporal de las playas en el Distrito de Chorrillos correspondiente a la temporada de Verano 2010, así como el período de abril a diciembre de 2010, de la siguiente manera:

DONDE DICE:

Artículo Segundo.- En lo que se refiere al horario de prestación del servicio, el artículo 9 de la Ordenanza N° 162-2009-MDCH, modificada por la Ordenanza N° 164-MDCH, establece que la tasa será exigible de lunes a domingo dentro del horario de 08:00 horas en las playas Las Sombrillas y de 08:00 a 24:00 horas (del 3 de diciembre del 2009 al 31 de marzo del 2010) y de 08:00 a 24:00 horas en las playas La Herradura y Agua Dulce I (del 3 de diciembre de 2009 al 31 de marzo del 2010) y del 1 de abril al 1 de diciembre del 2010.

DEBE DECIR:

Artículo Segundo.- En lo que se refiere al horario de prestación del servicio, el artículo 9 de la Ordenanza N° 162-2009-MDCH, modificada por la Ordenanza N° 164-MDCH, establece que la tasa será exigible de lunes a domingo dentro del horario de 08:00 horas en las playas Las Sombrillas y de 08:00 a 24:00 horas (del 3 de diciembre del 2009 al 31 de marzo del 2010) y de 08:00 a 24:00 horas en las playas La Herradura y Agua Dulce I (del 3 de diciembre de 2009 al 31 de marzo del 2010) y del 1 de abril al 1 de diciembre del 2010.

Artículo Segundo.- Ratificar lo demás que contiene el Dictamen y Acuerdo de Concejo antes mencionados.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

AL SEÑOR ALCALDE

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

AL SEÑOR CONCEJAL

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD
DISTRITAL DE CARBAYLLO.

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL, EN SESIÓN
EXTRAORDINARIA DE LA FECHA

VISTO: El Informe N° 633-2009-GDUR/MDC, emitido por el Gerente de Desarrollo Urbano Rural,

CONSIDERANDO:

Que, las Municipalidades son los órganos de gobierno local con personería jurídica de Derecho Público que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad a lo establecido por el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por el artículo único de la Ley N° 27690 (Ley de Reforma Constitucional), concordante con lo señalado por la Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades).

Que de acuerdo a lo señalado por la Constitución Política del Perú vigente las Municipalidades gozan de la facultad y potestad de ejercer actos de gobierno administrativos y de administración, con sujeción al orden jurídico;

Que, de acuerdo a lo señalado por la Décimo Sexta disposición transitoria del Decreto Supremo N° 035-2009-VIVIENDA, que aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 (Ley de Regularización de Edificaciones), en cuanto al Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, respecto a las Habilitaciones Urbanas de Oficio, establece que: "Las Municipalidades Provinciales en el ámbito del cercado y las distritales en su jurisdicción, identificarán los predios ubicados en zonas urbanas consolidadas que se encuentren como urbanas en la municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, declarándolos Habilitados de Oficio mediante Resolución de Alcaldía, disponiendo la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano" acto que será gestionado por el propietario.

Que, en ese orden de ideas es importante también tener en cuenta que la ley N° 29090 (Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones) y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 024-2009-VIVIENDA, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las Licencias de Habitación Urbana y Edificaciones, con la finalidad de fomentar la inversión inmobiliaria.

Que, de acuerdo al Informe N° 633-2009-GDUR/MDC, la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural se pronuncia sobre la procedencia de la aprobación de las habilitaciones Urbanas de Oficio dentro de la jurisdicción del distrito de Carabayillo, en cumplimiento de lo señalado por el artículo 24° de la Ley N° 29090 (antes glosada), el cual prescribe que las municipalidades distritales y las provinciales o municipalidades metropolitanas de Lima, en el ámbito del cercado identificarán los predios, registralmente calificados como rústicos, ubicados en las zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos complementarios. En consecuencia, para estos casos las municipalidades emitirán las resoluciones que declaren habilitados de oficio dichos predios y disponga su inscripción registral de rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios de Habitación Urbana. Fundamentando, los Objetivos, Finalidad, Base Legal, Alcances, Formalidades y Procedimientos para la Aprobación de la Habitación Urbana de Oficio, los mismos que son considerados dentro los anexos que forman parte integrante de la presente Ordenanza.

Estando a lo antes expuesto y de conformidad con lo señalado por el numeral 8 del artículo 9° de la Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades), el pleno del Concejo por UNANIMIDAD aprobó la Ordenanza que regula el Procedimiento para la Aprobación de las Habilitaciones Urbanas de Oficio y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, aprobó lo siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL
PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION DE LAS
HABILITACIONES URBANAS DE OFICIO

Artículo Primero.- APROBAR EL PROCEDIMIENTO
Y REQUISITOS DE LAS HABILITACIONES URBANAS

DE OFICIO EN EL DISTRITO DE CARABAYLLO contenidos en el anexo 1 que se adjunta a ésta y forma parte integrante de la presente ordenanza.

Artículo Segundo.- DISPONER que la presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

RAFAEL MARCELO ALVAREZ ESPINOZA
Alcalde

452595-1

Otorgan beneficios para la declaratoria de fábrica del Programa Techo Propio para edificaciones construidas a partir del 21 de julio de 1999

**ORDENANZA MUNICIPAL
N° 187-MDC**

Carabayllo, 19 de enero del 2010

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL EN SESIÓN ORDINARIO DE LA FECHA;

VISTO: En Sesión Ordinaria de fecha 19 de Enero del 2010; el Proyecto de Ordenanza sobre otorgamiento de beneficio tributario relacionados con el trámite de Declaratoria de Fábrica del Programa Techo Propio, presentado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural mediante Informe N° 845-2009-GDUR/MDC del 20 de Noviembre del 2009;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su Artículo 194°, establece que las Municipalidades son órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo que también se encuentra establecido en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al orden jurídico°.

Que, de acuerdo al numeral 9 del Artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala que, son atribuciones del Concejo Municipal crear, modificar, suprimir o exonerar de contribuciones, tasas arbitrios, licencias, lo que se encuentra establecido en el numeral 4 del Artículo 195° de la Constitución Política del Perú como funciones y competencias de los gobiernos locales.

Que, de acuerdo a la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en su Séptima Disposición Final, señala, que los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normatividad anterior a la entrada en vigencia de la presente ley, se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en esta Ley.

Que, mediante Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, se declaró de utilidad pública la creación y desarrollo del Proyecto Techo Propio, bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobándose mediante el Decreto Supremo N° 044-2006-VIVIENDA el Reglamento del Bono Familiar Habitacional.

Que, con fecha 18 de enero del 2008, el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza N° 139-A/MDC, que otorga beneficios para la Ejecución de Obras del Programa Techo Propio a Cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; con fecha 12 de febrero del 2008 se aprobó la Ordenanza N° 144-A/MDC, que otorga beneficios relacionados a la Regulación de Obra sin Licencia para edificaciones construidas a partir del 21 de julio de 1998 y licencia de Obra para Demolición; luego con fecha 12 de febrero se aprobó la Ordenanza N° 146-A/MDC, que

dispone la Reducción del Monto a Pagar por Subdivisión de Lote sin cambio de Uso para los beneficiarios del Programa Techo Propio, otorgándose facilidades para la ejecución de obras en el Distrito bajo el Programa Techo Propio.

Que, mediante Informe N° 845-2009-GDUR/MDC, del 20 de noviembre del 2009, la Gerencia de Desarrollo Urbano, señala que los costos de las viviendas de interés social o módulos típicos de vivienda difieren ostensiblemente de los valores de las viviendas convencionales, en razón que el Estado, como parte de la política de promoción de vivienda, otorga un subsidio directo que constituye el Bono Familiar Habitacional, por lo que corresponde también adecuar los valores que integran los derechos administrativos de los procedimientos municipales de Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, siendo necesario emitir una Ordenanza, para otorgar el beneficio tributario.

Que, con la finalidad de implementar los beneficios para este programa es necesario incorporar la reducción que por concepto de derecho de trámite corresponde a la Declaratoria de Fábrica contenido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos, al trámite del procedimiento N° 59, para los procedimientos contemplados en la Ley N° 27157 Ley de Regulación de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Común.

De conformidad con lo expuesto y de conformidad con las atribuciones otorgadas en los numerales 8 y 9 del Artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal por UNANIMIDAD y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, aprobó lo siguiente:

**ORDENANZA QUE OTORGA BENEFICIOS
PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA DEL
PROGRAMA TECHO PROPIO PARA EDIFICACIONES
CONSTRUIDAS A PARTIR DEL 21 DE JULIO DE 1999**

Artículo Primero.- APROBAR hasta el 31 de diciembre del 2010 el otorgamiento de beneficio de reducción de los costos para la obtención de la Declaratoria de Fábrica, por un costo único de Diez Nuevos Soles (S/.- 10.00), como pago de derechos contenidos en el TUPA.

Artículo Segundo.- FACULTAR al Señor Alcalde para que emita los Decretos de Alcaldía que resulten necesarios para implementar las acciones pertinentes para el cumplimiento de la presente ordenanza.

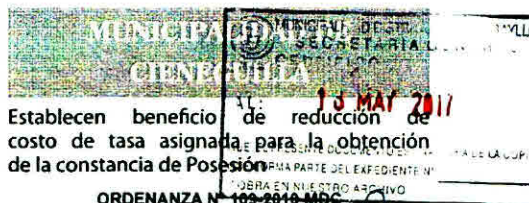
Artículo Tercero.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural a través de la Subgerencia de Obras Privadas y la Subgerencia de Imagen Institucional, la ejecución y difusión, respectivamente de la presente Ordenanza.

Artículo Cuarto.- La presente Ordenanza entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

RAFAEL MARCELO ALVAREZ ESPINOZA
Alcalde

452591-1



ORDENANZA N° 109-2010-MDC

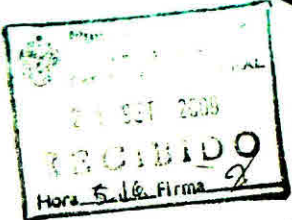

Cieneguilla, 14 de enero del 2010
EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CIENEGUILLA

POR CUANTO:

EL CONCEJO DISTRITAL DE CIENEGUILLA

Abog. JOSÉ ROBERTO MENDOZA REYES
SECRETARIO GENERAL

Anexo 10: Informe N° 633-2009-GDUR/MDC

		MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO GERENCIA DE DESARROLLO URBANO RURAL	
		INFORME N° 633-2009-GDUR/MDC	
A	:	Dra. María Luz Flores Gutiérrez Secretaría General	
Asunto	:	Aprobación de Ordenanza - Habilitaciones Urbanas de Oficio	
Fecha	:	Carabayllo, 21 de Setiembre del 2009.	
			

Me dirijo a Usted, para informarle lo siguiente:

Que, siendo necesario, formalizar los predios de nuestros vecinos, y en cumplimiento de la Ley N° 29090 la cual contempla la aprobación de las habilitaciones Urbanas de Oficio, se remite a su despacho el Proyecto de Ordenanza a efectos de la Aprobación de la Habilitaciones Urbanas de Oficio tal como se detalla a continuación el mismo que debe ser aprobado mediante acto resolutivo de acuerdo a los siguientes considerandos:

Que, conforme lo establece la constitución Política del Estado, las municipalidades provinciales y distritales tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, de acuerdo a lo establecido en el Título Preliminar de la ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972 "Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al orden jurídico".

Que, de acuerdo al inciso 9 del artículo 9° de la norma acotada, son atribuciones del Consejo Municipal crear, modificar, suprimir o exonerar de contribuciones, tasas arbitrios, licencias.

Que, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, regula la adecuación de la función administrativa del Estado y el Procedimiento administrativo común. Asimismo, establece el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva de protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados, con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico general;

Que, conforme lo establece el artículo II del Título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de determinación, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, de acuerdo al Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad exclusiva y de Propiedad Común, en su Decimosexta Disposición Transitoria señala respecto a las Habilitaciones Urbanas de Oficio "Las Municipalidades Provinciales en el ámbito del cercado y las distritales en su jurisdicción, identificarán los predios ubicados en zonas Urbanas consolidadas que se encuentren como urbanas consolidadas que se encuentren como urbanas en la municipalidad e inscritos como rústicos en el Registro de Predios, Declarándolos Habilitados de Oficio mediante Resolución de Alcaldía, disponiendo la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano, acto que será gestionado por el propietario.

COPIA CERTIFICADA



MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO RURAL

Que, la Ley N° 29090 en su Artículo 24° indica que las municipalidades distritales y las provinciales o municipalidades metropolitanas de Lima, en el ámbito del cercado identificarán los predios, registralmente calificados como rústicos, ubicados en la zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos complementarios. Para estos casos las municipalidades emitirán las resoluciones que declare habilitados de oficio dichos predios, y disponga su inscripción registral de rustico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios de habilitación Urbana.

Que, la Ley 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de Habilitación Urbana y Edificaciones, con la finalidad de fomentar la inversión inmobiliaria.

Se incorpora los principios de Unidad, transparencia, participación y subordinación, sumándose a lo establecido en la Ley N° 27444, con la finalidad que los procedimientos administrativos se desarrollen dentro de un marco legal adecuado.

Que, de considerar procedente su despacho lo informado en el presente informe, el mismo deberá ser remitido a las áreas correspondientes, gerencia de Asesoría Jurídica para la calificación de los procedimientos a seguir en la calificación de condiciones registrales de los predios a Habilitar y a la Gerencia de Administración y finanzas a fin de establecer el presupuesto.

Por lo expuesto, cumplo con remitir la presente a su despacho, a fin de ser aprobado como corresponda.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
MR. VICTOR ANDRÉS BALTAZAR RAMOS
GERENTE DE DESARROLLO URBANO RURAL

COPIA CERTIFICADA

Ce
Alcalde



ANEXO: DIRECTIVA N°

1-Objetivos:

Establecer pautas, obligaciones y mecanismos que contengan la descripción a seguirse por parte de los funcionarios de esta entidad administrativa y que guarden coherencia con los dispositivos legales, los mismos que conlleven a la aprobación de las Habilitaciones Urbanas de Oficio.

2.-Finalidad:

Incorpora la Habilitación Urbana de Oficio, como alternativa para los procedimientos aplicables en zonas urbanas consolidadas que se encuentran como urbanos en el distrito y/o inscritos como rústicos en el Registro de Predios, determinándolas habilitaciones de oficio para la municipalidad, a fin de formalizar el uso del subsuelo.

De otro lado, se pretende otorgar certeza en cuanto al curso de los procedimientos, así como seguridad jurídica en las decisiones administrativas de la municipalidad para con los administrados (vecinos contribuyentes).

3.- Base Legal:

Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972
Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones Ley N° 29090
Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA Aprueba Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de Carabayllo
Resolución de Alcaldía N° 197-2009/MDC de fecha 6 de Mayo del 2009

4.- Alcance:

Mediante la presente directiva los predios del distrito los cuales se encuentren consolidados, y declarados como necesidad pública podrán formalizarse y beneficiarse de la condición que ésta comprende. Para lo cual tendrán previamente a la aprobación de la habilitación Urbana de Oficio, haber sido declara mediante Acuerdo de consejo, de necesidad pública su habilitación.

5.-Formalidades y Procedimiento:

5.1.- Identificar la condición de los predios que se encuentren registralmente como rústicos, donde existan viviendas que se encuentren debidamente consolidadas y ubicadas dentro de la jurisdicción del distrito de Carabayllo.

5.2.- La iniciativa para aprobarse la habilitación Urbana de oficio, partirá de Alcaldía, Gerencia Municipal y/o la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural.

5.3.- Dicha iniciativa será remitida a la Gerencia de Asesoría Jurídica quien evaluará la condición registral del predio(s) y emitirá informe a efectos de individualizarlos, acumularlos y registrarlos para realizar la Habilitación Urbana de Oficio. Dicho pronunciamiento, de resultar procedente, será dirigido dentro de un plazo de 10 días a la Comisión de Desarrollo Urbano y Rural y de Transporte.

5.4.- La comisión de Desarrollo Urbano y Rural y de Transporte, elaborará Dictamen correspondiente y propondrá su aprobación mediante Acuerdo de Consejo, el cual Declarará de Necesidad Pública la Aprobación de la Habilitación Urbana de Oficio dentro de un plazo de

COPIA CERTIFICADA



MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO RURAL

10 días, y encargará la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural proceda con la sustentación técnica.

5.5.- La Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, remitirá los actuados a la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, quien dentro de un plazo de 30 días, deberá encargarse de identificar la zona o parcelas, registradas como rústicas para lo cual al emitir su informe, tomará en consideración las siguientes características:

- Las áreas deberán ser identificadas mediante un plano de ubicación y localización.
- Delimitar en área o predio mediante un plano Perimétrico, en que se identifique el área a Habilitarse.
- Detallará los predios en un plano de lotización con su respectiva memoria descriptiva.

5.6.- Recibido el informe, la Gerencia de Desarrollo Urbano Rural, en un plazo de dos días emitirá su informe, de concluir procedente la iniciativa lo remitirá junto con todos los actuados a Secretaría General, a fin de que sea aprobada mediante Resolución de Alcaldía, de concluir improcedente remitirá los actuados dentro del mismo plazo antes señalado, a la Gerencia de Asesoría jurídica para su evaluación, la misma que al encontrar defectos subsanables, devolverá dentro del plazo de dos días a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural a fin de continuar con el procedimiento. Dicha Resolución que Aprueba la Habilitación Urbana de Oficio, dispondrá su inscripción registral de uso rustico a urbano. Quedando facultados los propietarios de los inmuebles a tramitar la inscripción ante la Superintendencia de Registros Públicos.

COPIA CERTIFICADA

Anexo 11: Carta N° 854- 2017-RLT-SGTDA-SG/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
SUBGERENCIA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO

“AÑO DEL BUEN SERVICIO AL CIUDADANO”

Carabayllo, 22 de Mayo 2017

CARTA N°854-2017-RLT-SGTDA-SG/MDC

Señora:

Victoria Olivares Bonifacio

Asoc. Estrella Solar Mz "D" Lt. 24- Carabayllo

Asunto: Doc. Simple N°16314-2017

Ley de Transparencia Acceso a la Información Pública

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, para saludarla cordialmente en calidad de encargado, de brindar la Información de acuerdo a la Ley N° 27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, para manifestarle lo siguiente:

Con fecha 17-05-2017, se recepciono el documento simple de la referencia, el mismo que se derivó a la Gerencia de Secretaria General con Informe N°182-2017-RLT-STDA-SG/MDC y mediante Provedo N°697-2017-SG/MDC, la Gerencia remitió en copia certificada lo siguiente:

- Acuerdo de Consejo N° 001-2017A/MDC, 01 folio.

Atentamente,


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Sub Gerencia de Trámite Documentario y Archivo
.....
HAROLD W. MARINA PINEDO
SUB GERENTE

HMP/hchh



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

ACUERDO DE CONCEJO N° 001-2017/MDC

Carabayllo, 06 de Enero de 2017

VISTO:

En Sesión Extraordinaria de Concejo de la fecha, el cuadro de Conformación de las **COMISIONES ORDINARIAS PERMANENTES DE TRABAJO** integrados por Regidores del Concejo Municipal Distrital de Carabayllo para el Periodo 2017, para su respectiva votación y aprobación, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 191° de la Constitución Política del Estado modificado por la Ley N° 28607 - Ley de Reforma Constitucional de la Constitución Política del Perú, Artículo 194° primer párrafo y el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, que prescribe que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, conforme el inciso 15 del Artículo 9° de la Ley No. 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, corresponde al Concejo Municipal constituir Comisiones Ordinarias y Especiales, conforme a su Reglamento.

Que, el Artículo 29° del Reglamento interno del Concejo Municipal de Carabayllo, aprobado mediante Ordenanza Municipal No. 048-2004-A/MDC de fecha 27 de Marzo de 2004, las Comisiones son grupos de trabajo conformado por Regidores, cuya función principal es el estudio, elaboración de propuestas, así como la absolución de consultas en los asuntos que son puestos en su conocimiento de acuerdo con su especialidad o materia, para la elaboración de Dictámenes y Proyectos de Ordenanza, Acuerdos o Resoluciones del Concejo;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por la Ley No. 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo, efectuada la votación Comisión por Comisión y con dispensa del trámite de Aprobación y Lectura del Acta,

SE ACUERDA:

ARTICULO PRIMERO.- ESTABLECER LAS COMISIONES ORDINARIAS PERMANENTES DE TRABAJO del Concejo Municipal de Carabayllo para el Periodo 2017, las mismas que estarán conformadas, precisándose la votación en el Acta, de la siguiente manera:

COMISIÓN DE ASUNTOS JURIDICOS, FISCALIZACION Y COOPERACION INTERNACIONAL:

Por Mayoría, con Diez (10) votos a favor y Una (01) abstención.

Presidente: **Nandy Janeth Córdova Morales**

Integrante: **Marlen Edith Guerrero Hernández**

Integrante: **Miriam Reyes Meza**

COMISIÓN DE ECONOMIA, PLANEAMIENTO Y PRESUPUESTO:

Por Mayoría, con Diez (10) votos a favor y Una (01) abstención.

Presidente: **Miriam Reyes Meza**

Integrante: **Luis Enrique Sandoval Rosas**

Integrante: **Armando de la Cruz Orozco**



COPIA CERTIFICADA



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

ACUERDO DE CONCEJO N° 001-2017/MDC

Carabayllo, 06 de Enero de 2017


- **COMISIÓN DE EDUCACIÓN, JUVENTUD, DEPORTE Y RECREACIÓN:**
Por Unanimitad.
 Presidente: **Nandy Janeth Córdova Morales**
 Integrante: **Abel Msael Saldaña Alvarado**
 Integrante: **Rubén Edgar Miraval Pizarro**
- **COMISIÓN DE DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL Y COMERCIALIZACIÓN:**
Por Mayoría, con Diez (10) votos a favor y Una (01) abstención.
 Presidente: **Marleni Edith Guerrero Hernández**
 Integrante: **Lucy Carmen Rebolledo Mendoza**
 Integrante: **Rubén Edgar Miraval Pizarro**
- **COMISION DE DESARROLLO URBANO RURAL Y TRANSPORTE:**
Por mayoría, con Ocho (08) votos a favor, Dos (02) abstenciones y Uno (01) en contra.
 Presidente: **Luis Enrique Sandoval Rosas**
 Integrante: **Eudoro Maldonado Berni**
 Integrante: **Armando de la Cruz Orosco**
- **COMISION DE PROGRAMAS SOCIALES, DEFENSA Y PROMOCIÓN DE DERECHOS:**
Por Mayoría, con Diez (10) votos a favor y Una (01) abstención.
 Presidente: **Marleni Edith Guerrero Hernández**
 Integrante: **Nandy Janeth Córdova Morales**
 Integrante: **Flor de Maria Chauca Sánchez**
- **COMISION DE SANEAMIENTO, SALUBRIDAD Y SALUD:**
Por Mayoría, con Nueve (09) votos a favor y Dos (02) abstenciones.
 Presidente: **Rubén Edgar Miraval Pizarro**
 Integrante: **Nandy Janeth Córdova Morales**
 Integrante: **Lucy Carmen Rebolledo Mendoza**
- **COMISION DE SEGURIDAD CIUDADANA Y DEFENSA CIVIL:**
Por Unanimitad
 Presidente: **Armando de la Cruz Orosco**
 Integrante: **Luis Enrique Sandoval Rosas**
 Integrante: **Rubén Edgar Miraval Pizarro**
- **COMISION DE TURISMO Y CULTURA :**
Por Unanimitad
 Presidente: **Pedro Dante Ibáñez Velazco**
 Integrante: **Miriam Reyes Meza**
 Integrante: **Lucy Carmen Rebolledo Mendoza**

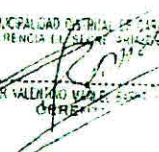
COPIA CERTIFICADA

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER que las instancias administrativas den cumplimiento a lo dispuesto en el presente Acuerdo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE

RMAR/CVMBH para
 Distribución:
 Alcaldía
 Gerencia de Gestión
 Subgerencia de Gestión
 Subgerencia de Gestión
 Subgerencia de Gestión
 Subgerencia de Gestión

Municipalidad Distrital de Carabayllo
 "Distrito Histórico y Ecológico"

C.P.C. Rafael Mercado Alvarez
 Alcalde

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
 GERENCIA EJECUTIVA
 SUBGERENCIA DE GESTIÓN

GERENTE

Anexo 13: Carta N° 866- 2017-RLT-SGTDA-SG/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO SUBGERENCIA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO

“AÑO DEL BUEN SERVICIO AL CIUDADANO”

Carabayllo, 23 de Mayo 2017

CARTA N°866-2017-RLT-SGTDA-SGMDC

Señora:

Victoria Olivares Bonifacio

Asoc. Viv. Estrella Solar Mz D Lote N°24 de Carabayllo

Asunto: Doc. Simple N°16079-2017
Ley de Transparencia Acceso a la Información Pública

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, para saludarla cordialmente en calidad de encargado, de brindar la Información de acuerdo a la Ley N° 27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, para manifestarle lo siguiente:

Con fecha 16-05-2017, se recepciono el documento simple de la referencia, el mismo que se derivó a la Subgerencia de Catastro y Habitación Urbana con Memorándum N°848-2017-RLT-STDA-SG/MDC y mediante Informe N°1209-2017-SCHU/GDUR/MDC la Subgerencia remitió copia certificada lo siguiente:

- Resolución de Gerencia N° 2633-2014-GDUR-MDC, 04 folios
- Resolución de Gerencia N° 2632-2014-GDUR-MDC, 04 folios
- Informe N° 633-2009-GDUR-MDC, 04 folios.

Atentamente,


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Sub Gerencia de Trámite Documentario y Archivo
HAROLD W. MARINA PINEDO
SUB - GERENTE

HMP/hhh.

Anexo 14: Resolución de Gerencia N° 2632-2014/GDUR/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO "DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2632 -2014/GDUR-MDC

Carabayllo, 18 SEP 2014

VISTO:

Los informes N° 1733-2014-SCHU-GDUR-MDC de fecha 26 de agosto del 2014, e informe N°0284-2014-GAJ-MDC de fecha 12 de Setiembre del 2014, elaborado por la Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, la Gerencia de Asesoría Jurídica, sobre Declarar la habilitación Urbana de Oficio, del predio rustico denominado parcela N° 198 del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida P01008650, cuyo titular es la ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA, con un área de 22,416.28 m2, en la cual se ha desarrollado y consolidado la ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificada por Ley N° 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, entendiéndose que esta autonomía radica en facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de lo dispuesto por el Artículo 79, Numeral 3.6.1 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Que, del Art. 3° de la Ley N° 29898, Ley que Modifica y Complementa la Ley N° 29090: **Define la Habilitación urbana;** El proceso de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el registro de predios correspondientes de la superintendencia Nacional de los registros Públicos.

De conformidad al Artículo 24 de la ley N° 29090, Indica que las municipalidades **Declaran la habilitación Urbana de Oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en la zona urbana consolidadas**, que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetos a los aportes de la habilitación urbana.

Así mismo de acuerdo al Artículo 24A de la Ley 29090, la municipalidad elabora el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio, previa notificación a los titulares registrales y a ocupantes del predio. La declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rustico a urbano.

De conformidad el D.S N° 008-2013-VIVIENDA, TITULO II, CAP. VII, Art. 40 **Habilitación Urbana de oficio;** La declaración de habilitación Urbana de Oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a viviendas y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rustico. El 90 % de los lotes que conformen el predio matriz materia de declaración deben contar con edificaciones permanentes, entendiéndose por estas aquellas construidas con un área no menor de 25 m2. Con albañilería y concreto o adobe, que tenga servicios públicos domiciliarios.



Gerencia de Desarrollo Urbano Rural - Municipalidad Distrital de Carabayllo - Av. José de San Martín N° 350 - Carabayllo, Lima - Pág. 1 de 4

COPIA CERTIFICADA



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO "DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2632 -2014/GDUR-MDC

Carabayllo, 18 SEP 2014

Que, de los antecedentes se aprecia según Copia literal PO1008650 emitida por la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos, el predio se encuentra inscrito con el uso de Parcela, denominado Predio Rural Caudivilla, Huayco y Punchauca Parcela N° 198, del Proyecto Punchauca Valle Chillón, del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima. La cual tiene un área de 22,416.28 m2, como titular figura la ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA, el predio cuenta con los linderos y colindancias inscritas.

Que, de conformidad al Certificado de Zonificación y Vías N° 1305-2014-MML-GDU-SPHU de fecha 17 de julio del 2014, de la Municipalidad de Lima, informa que el predio se encuentra calificado con Zonificación de Residencial de Media Densidad (RDM), de conformidad a la Ordenanza N° 1105-MML del 05 de Enero del 2008. No presenta afectaciones a vías metropolitanas, Respecto a las vías locales se han planteado vías de conformidad con el reglamento nacional de edificaciones los cuales se encuentran conforme.

Que, según Informe N° 1733-2014/SCHU-GDUR-MDC de fecha 26 de agosto del 2014, la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas; informa el predio rústico ocupado por la ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA, se encuentra inscrito registralmente como terreno rústico, sin embargo de lo verificado in situ la Parcela se encuentra ocupado como terreno urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda, con servicios públicos y domiciliarias de agua potable alcantarillado y electrificación pública y domiciliaria, y vías públicas asfaltadas, y considerando que el predio reúne las condiciones para ser declarada habilitado de oficio, se ha notificado a los Propietarios y poseedores, mediante la Carta múltiple N° 698-2014/SCHU-MDC, de fecha 09.JUL.2014. Posteriormente verificándose que el predio cuenta con redes de agua potable, alcantarillado así como conexiones domiciliarias la misma, como consta en la carta N° 012-2013/EOMRC, de fecha 26 de Diciembre del 2012, emitida por la empresa Prestado de Servicios SEDAPAL. A su vez se verifico que cuanta con Rede de energía eléctrica, alumbrado público y conexiones domiciliarias de energía eléctricas; como se consta en el documento DAC-UEP N° 323453-2004, de fecha 16 de Setiembre del 2004, sobre constancia de existencia y suficiencia de redes eléctricas, emitida por la empresa prestadora de servicios EDELNOR.

Se verifico la consolidación de viviendas de material noble de 1 a 3 niveles, distribuidas en 06 manzanas y una área destinado a parque circundados por vías públicas consolidadas con asfalto y veredas, dentro de las cuales se ha verificado que las manzanas se encuentran alineadas, se ha verificado 127 lotes; de los cuales 126 son uso de viviendas, y 01 área de aportes para Recreación Publica. Habiéndose verificado que las ocupaciones de las viviendas cumplen con el 90% de ocupación del predio matriz y dentro de estas existen las construcciones que superan el 25.00 m2, de albañilería y concreto o adobe. Se realizó el levantamiento topográfico para la elaboración de los planos de ubicación, perimétrico, lotización y el plano que indique las ocupaciones y alturas, con lo cual se elabora el expediente técnico. Concluyendo que la ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA cumple con los parámetros básicos para ser considerados como urbanos, **sugiriendo se Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano**, el área de terreno de 22,416.30 m2, constituidos por el predio rustico Parcela N° 198 del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida PO1008650, cuyo titular es la ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA, con el fin de regularizar las edificaciones existentes. Habiendo constatado in situ y habiendo desarrollado el levantamiento catastral del cual se adjunta al presente informe el plano Perimétrico, Lotización y Vías; con la distribución de las áreas dentro del perímetro del predio, a su vez se verifico que se encuentra cumpliendo con lo establecido en el artículo 40.C y 40-D, del reglamento de licencias de Habitación Urbana y Licencias de edificaciones, D.S N° 008-2013-VIVIENDA. En cumplimiento del artículo 40-E.

Que, según Informe N° 284-2014/GAJ-MDC de fecha 12 de Setiembre del 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica; informa que de lo conformidad con lo arriba expuesto, que la propuesta de la Habitación Urbana de Oficio del Ex fundo Cautivilla Huacoy y Punchauca – Asociación de Propietarios Villa Gloria, Ubicada en la parcela denominada Parcela N° 198, con una área total de 22, 416.28 m2. Del Distrito de Carabayllo, resulta legalmente Procedente, teniendo en cuenta que el Procedimiento excepcional que compete a las Municipalidades; en consecuencia corresponde emitir la resolución correspondiente que así lo declare de conformidad con el artículo 40-G del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

COPIA CERTIFICADA





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2632 -2014/GDUR-MDC

Carabayllo, 18 SEP 2014

Que, en uso de las facultades y atribuciones conferidas por la ley N° 27972 -Ley Orgánica de Municipalidades, en virtud de la delegación de facultades otorgadas mediante la Resolución de Alcaldía N° 197-2009-A/MDC de fecha 06 de Marzo del 2009.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano, el terreno constituido por el predio rustico parcela N° 198 del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida P01008650, cuyo titular es la ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA, con un área de terreno de 22,416.28 m2, Ubicado en la Jurisdicción del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, conformidad al plano de ubicación N° PUL- 0004-MDC-2014-GDUR-SCHU, Plano perimétrico Topográfico N° PPT-0004-MDC-2014-GDUR-SCHU, plano de Trazado y lotización N° PTL-0004-MDC-2014-GDUR-SCHU y la Memoria Descriptiva que forma parte integrante de la presente Resolución, por los fundamentos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Determinar que del Área Bruta Total de 22,416.28 m2, que se declara habitada como urbana en el Artículo precedente corresponde a:

DISEÑO URBANO.- Encontrándose el terreno materia de la Habilitación Urbana de Oficio ubicado en Área de Estructuración Urbana I y Zonificación Residencial de Densidad Media RDM, los Cuadros de Áreas que se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS

USO	Area (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
AREA UTIL	15477.90		69.05
AREA DE VIVIENDA (126 Lts.)	15273.80	68.14	
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	204.10	0.91	
Recreación Pública			
Parques	204.10	0.91	
AREA DE CIRCULACION	6938.40		30.95
AREA TOTAL	22416.30		100.00 %

APORTES REGLAMENTARIOS.- La Habilitación Urbana de Oficio, por su carácter excepcional, no se encuentra sujeta a los aportes reglamentarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley N° 29090. Y su modificatoria no se encuentra sujeta a los aportes de habilitación urbana, sin embargo en el proyecto se destina 01 área de aportes para Recreación Pública de 204.10 m2.



COPIA CERTIFICADA



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2632 -2014/GDUR-MDC

Carabayllo, 18 SEP 2014

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR, el padrón de socios respecto del cual el propietario con posterioridad a la inscripción registral de la presente habilitación urbana de oficio, deberá efectuar las adjudicaciones individuales, según corresponda.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPÓNGASE LA INSCRIPCIÓN E INDEPENDIZACIÓN REGISTRAL, de los lotes resultantes del proceso de la Habilitación Urbana de Oficio Denominada ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA, de acuerdo al plano de Trazado y Lotización N° PTL-0004-MDC-2014-GDUR-SCHU, que forman parte de la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER, la inscripción de los aportes destinados a Recreación Pública constituido por el PARQUE N°1, con un área de 204.10 m2, Ubicado entre la Calle N° 2 y Calle N° 3, a favor del titular registral y de acuerdo a lo señalado en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley 29898.

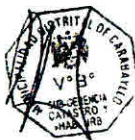
ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER, que la ASOCIACION DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA, Deberá efectuar la apertura e inscripción individualización de los lotes en el registro de predios de la Zona Registral N° IX- sede Lima a cargo de la SUNARP.

ARTÍCULO SETIMO.- DISPONER, la regularización de las edificaciones existentes sobre los lotes de la presente habilitación.

ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER, la publicación de la presente resolución en el diario Oficial El Peruano.

ARTICULO NOVENO.- ENCARGAR, a las unidades orgánicas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, dar cumplimiento a lo establecido en la presente Resolución poniendo en conocimiento de la Gerencia de Rentas de esta institución edil, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, poniendo de conocimiento a los Registros Públicos de Lima y Callao para los fines de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
 Ing VICTOR ANDRES BALTAZAR RAMOS
 C.I.P. 51888
 GERENTE DE DESARROLLO URBANO RURAL

COPIA CERTIFICADA

Anexo 15: Resolución de Gerencia N° 2633-2014/GDUR/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO "DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2633 -2014/GDUR-MDC

Carabayllo, 18 SEP 2014

COPIA CERTIFICADA

VISTO:

Los informes N° 1731-2014-SCHU-GDUR-MDC de fecha 26 de agosto del 2014, e informe N° 282-2014-GAJ-MDC de fecha 12 de Setiembre del 2014, elaborado por la Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, la Gerencia de Asesoría Jurídica, sobre Declarar la habilitación Urbana de Oficio, del predio rustico denominado parcela N° 95 UC 10549, del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida P01008547, cuyo titular es la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CAROLINA S.A de 29,480.00 m², en la cual se ha desarrollado y consolidado la URBANIZACIÓN CAROLINA 1ra. ETAPA A.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificada por Ley N° 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, entendiéndose que esta autonomía radica en facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de lo dispuesto por el Artículo 79, Numeral 3.6.1 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Que, del Art. 3° de la Ley N° 29898, Ley que Modifica y Complementa la Ley N° 29090: **Define la Habilitación urbana**; El proceso de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el registro de predios correspondientes de la superintendencia Nacional de los registros Públicos.

De conformidad al Artículo 24 de la ley N° 29090, Indica que las municipalidades **Declaran la habilitación Urbana de Oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en la zona urbana consolidadas**, que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetos a los aportes de la habilitación urbana.

Así mismo de acuerdo al Artículo 24A de la Ley 29090, la municipalidad elabora el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio, previa notificación a los titulares registrales y a ocupantes del predio. La declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rustico a urbano.

De conformidad el D.S N° 008-2013-VIVIENDA, TITULO II, CAP. VII, Art. 40 **Habilitación Urbana de oficio**; La declaración de habilitación Urbana de Oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a viviendas y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rustico. El 90 % de los lotes que conformen el predio matriz materia de declaración deben contar con edificaciones permanentes, entendiéndose por estas aquellas construidas con un área no menor de 25 m². Con albañilería y concreto o adobe, que tenga





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2633 -2014/GDUR-MDC

Carabayllo,

18 SEP 2014

servicios públicos domiciliarios.

COPIA CERTIFICADA

Que, de los antecedentes se aprecia según Copia literal PO1008547 emitida por la Superintendencia Nacional de Los registros Públicos, el predio se encuentra inscrito con el uso de Parcela, denominado Predio Rural Caudivilla, Huayco y Punchauca Parcela N° 95, del Proyecto Punchauca Valle Chillón, del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima. La cual tiene un área de 29,480.00 m2, como titular figura la Constructora e Inmobiliaria Carolina SA, el predio cuenta con los linderos y colindancias inscritas.

Que, de conformidad al Certificado de Zonificación y Vías N° 1251-2014-MML-GDU-SPHU de fecha 10 de julio del 2014, de la Municipalidad de Lima, informa que el predio se encuentra calificado con Zonificación de Residencial de Media Densidad (RDM), y Comercio Zonal (CZ) de conformidad a la Ordenanza N° 1105-MML del 05 de Enero del 2008. Encontrándose afecto a la vía metropolitana, del tipo arterial de 66.00 ml denominada Avenida Universitaria, de conformidad con la ORD N° 341-MML, 06.12.01, manteniendo la continuidad vial de acuerdo a la consolidación existente manteniendo los 66.00 ml. Respecto a la vía arterial con sección variable de 18.00 ml a 20.00 ml denominada Av. Manuel Prado, se ubica consolidada en el Programa de Vivienda Santa Rosa, el cual colinda con el predio en evaluación, Respecto a las vías locales se han planteado vías de conformidad con el reglamento nacional de edificaciones los cuales se encuentran conforme.

Que, según Informe N° 1731-2014/SCHU-GDUR-MDC de fecha 26 de agosto del 2014, la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas; informa el predio rústico ocupado por la Urb. Carolina 1era Etapa A, se encuentra inscrito registralmente como terreno rustico, sin embargo de lo verificado in situ la Parcela se encuentra ocupado como terreno urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda, con servicios públicos y domiciliarias de agua potable alcantarillado y electrificación pública y domiciliaria, y vías públicas asfaltadas, y considerando que el predio reúne las condiciones para ser declarada habilitado de oficio, se ha notificado a los Propietarios y poseedores, mediante la Carta múltiple N° 105-2014/SCHU-MDC, de fecha 10.FEB.2014. Posteriormente verificándose que el predio cuenta con redes de agua potable, alcantarillado así como conexiones domiciliarias la misma, como consta en la documentación proporcionada por los propietarios; carta N° 1182-2011-EGP, de fecha 25 de Abril del 2011, emitida por la empresa Prestado de Servicios SEDAPAL. A su vez se verifico que cuenta con Rede de energía eléctrica, alumbrado público y conexiones domiciliarias de energía eléctricas; como se consta en el documento S.E N° 196011-SOP-2003, de fecha 30 de Abril del 2003, sobre constancia de existencia y suficiencia de redes eléctricas, emitida por la empresa prestadora de servicios EDELNOR.

Se verifico la consolidación de viviendas de material noble de 1 a 4 niveles, distribuidas en 08 manzanas y dos parques circundados por vías públicas consolidadas con asfalto y veredas, dentro de las cuales se ha verificado que las manzanas se encuentran alineadas, se ha verificado 95 lotes; de los cuales 83 son de uso de viviendas, 12 de uso de comercio; así mismo se destina 1 lote como aporte para el Ministerio de Educación y 02 áreas de aportes para Recreación Pública. Habiéndose verificado que las ocupaciones de las viviendas cumplen con el 90% de ocupación del predio matriz y dentro de estas existen las construcciones que superan el 25.00 m2, de albañilería y concreto o adobe. Se trabajó con la información de planos: topográfico, perimétrico, ubicación, lotización y memoria descriptiva proporcionada por el propietario, con la cual se elaboraron de los planos de ubicación, perimétrico, lotización y el plano que indique las ocupaciones y alturas, con lo cual se elabora el expediente técnico. Concluyendo que la Urbanización Carolina 1ra Etapa A cumple con los parámetros básicos para ser considerados como urbanos, sugiriendo se Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano, el área de terreno de 29,480.00 m2, constituidos por el predio rustico Parcela N° 95 UC 10549 del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida PO1008547, cuyo titular es la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CAROLINA S.A., con el fin de regularizar las edificaciones existentes. Habiendo constatado in situ y habiendo desarrollado el levantamiento catastral del cual se adjunta al presente informe el plano Perimétrico, Lotización y Vías; con la distribución de las áreas dentro del perímetro del predio, a su vez se verifico que se encuentra cumpliendo con lo establecido en el artículo 40.C y 40-D, del reglamento de licencias de Habilitación Urbana y Licencias de edificaciones, D.S N° 008-2013-VIVIENDA. En cumplimiento del artículo 40-E.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 26-33 -2014/GDUR-MDC

Carabayllo, 18 SEP 2014

Que, según Informe N° 282-2014/GAJ-MDC de fecha 12 de Setiembre del 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica; informa que de lo conformidad con lo arriba expuesto, que la propuesta de la Habilitación Urbana de Oficio la Urb. Carolina 1era Etapa A, Ubicada en la parcela denominada parcela N° 95, U.C N° 10538, con un área de 29,480.00 m2, del Proyecto Punchauca Valle Chillón del Distrito de Carabayllo, resulta legamente Procedente, teniendo en cuenta que el Procedimiento excepcional que compete a las Municipalidades; en consecuencia corresponde emitir la resolución correspondiente que así lo declare de conformidad con el artículo 40-G del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

Que, en uso de las facultades y atribuciones conferidas por la ley N° 27972 -Ley Orgánica de Municipalidades, en virtud de la delegación de facultades otorgadas mediante la Resolución de Alcaldía N° 197-2009-A/MDC de fecha 06 de Marzo del 2009.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano, el terreno constituido por el predio rustico parcela N° 95 UC 10549, del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida PO100, cuyo titular es la Urbanización Carolina 1ra Etapa A, con un área de terreno de 29,480.00 m2, Ubicado en la Jurisdicción del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, conformidad el plano de ubicación N° PUL- 0002-MDC-2014-GDUR-SCHU, Plano perimétrico Topográfico N° PPT-0002-MDC-2014-GDUR-SCHU, plano de Trazado y lotización N° PTL-0002-MDC-2014-GDUR-SCHU y la Memoria Descriptiva que forma parte integrante de la presente Resolución, por los fundamentos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Determinar que del Área Bruta Total de 29,480.00 m2, que se declara habitada como urbana en el Artículo precedente corresponde a:

DISEÑO URBANO.- Encontrándose el terreno materia de la Habilitación Urbana de Oficio ubicado en Área de Estructuración Urbana I y Zonificación Residencial de Densidad Media RDM y comercio Zonal CZ, los Cuadros de Áreas que se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE AREAS

DESCRIPCION	AREA m2
AREA BRUTA TOTAL	29,480.00
AREA AFECTA A VIA METROPOLITANA	2,378.33
AREA UTIL	14,467.19
- AREA DE LOTES DE VIVIENDA (83 lotes)	12,453.18 m2
- AREA DE LOTES COMERCIALES (12 lotes)	2,014.01 m2
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	3,198.76
- RECREACION PUBLICA (PARQUE N° 01)	2,622.36 m2
PARQUE N° 01	1,115.76 m2
PARQUE N° 02	1,486.58 m2
- AREA EDUCACION (LOTE 1)	576.40 m2
AREA DE VIAS PUBLICAS	9,435.72



COPIA CERTIFICADA



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2633 -2014/GDUR-MDC

Carabayllo,

18 SEP 2014

COPIA CERTIFICADA

APORTES REGLAMENTARIOS.- La Habilitación Urbana de Oficio, por su carácter excepcional, no se encuentra sujeta a los aportes reglamentarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley N° 29090. Y su modificatoria no se encuentra sujeta a los aportes de habilitación urbana, sin embargo en el proyecto se destina 1 lote como aporte para el Ministerio de Educación y 02 áreas de aportes para Recreación Pública

ARTÍCULO TERCERO.- APROBAR, el padrón de socios respecto del cual el propietario con posterioridad a la inscripción registral de la presente habilitación urbana de oficio, deberá efectuar las adjudicaciones individuales, según corresponda.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPÓNGASE LA INSCRIPCIÓN E INDEPENDIZACIÓN registral, de los lotes resultantes del proceso de la Habilitación Urbana de Oficio Denominada URBANIZACIÓN CAROLINA 1ra. ETAPA A, de acuerdo al plano de trazado y lotización N° PTL-0002-MDC-2014-GDUR-SCHU, y Memoria descriptiva que forman parte de la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER, la inscripción de los aportes destinados a Recreación Pública constituido por el PARQUE N°1, con un área de 1,175.70 m2, Ubicado entre la Calle N° 2 y Calle N° 13, Parque N° 2 con un área de 1,446.66 m2 ubicado entre la Calle N° 12 y Calle N° 13 y el aporte destinado al Ministerio de Educación conformado con un área de 576.40 m2 por el Lote 1 de la Manzana H', a favor del titular registral y de acuerdo a lo señalado en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley 29898.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER, que la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CAROLINA S.A. Deberá efectuar la apertura e inscripción individualización de los lotes en el registro de predios de la Zona Registral N° IX- sede Lima a cargo de la SUNARP.

ARTÍCULO SETIMO - DISPONER, la regularización de las edificaciones existentes sobre los lotes de la presente habilitación.

ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER, la publicación de la presente resolución en el diario Oficial El Peruano.

ARTICULO NOVENO.- ENCARGAR, a las unidades orgánicas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, dar cumplimiento a lo establecido en la presente Resolución poniendo en conocimiento de la Gerencia de Rentas de esta institución edil, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, poniendo de conocimiento a los Registros Públicos de Lima y Callao para los fines de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
 N° 2633
 18/09/2014
 VICTOR ANDRES CALAZAR RAMOS
 GERENTE DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

Anexo 16: Carta N° 818- 2017-RLT-SGTDA-SG/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
SUBGERENCIA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO

"AÑO DEL BUEN SERVICIO AL CIUDADANO"

Carabayllo, 17 de Mayo 2017

CARTA N°818-2017-RLT-SGTDA-SG/MDC

Señora:

Victoria Olivares Bonifacio

Asociación de Vivienda Estrella Solar Mz. D Lt. 24- Carabayllo

Asunto: Doc. Simple N°16078-2017

Ley de Transparencia Acceso a la Información Pública

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, para saludarla cordialmente en calidad de encargado, de brindar la Información de acuerdo a la Ley N° 27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, para manifestarle lo siguiente:

Con fecha 16-05-2017, se recepciono el documento simple de la referencia, el mismo que se derivó a la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas con Memorándum N°847-2017-RLT-STDA-SG/MDC y mediante Informe N°1136-2017-SCHU/GDUR/MDC la Subgerencia remitió copia certificada lo siguiente:

- Resolución de Gerencia N° 666-2010-GDUR-MDC, 05 folios
- Resolución de Gerencia N° 667-2010-GDUR-MDC, 05 folios
- Resolución de Gerencia N° 706-2010-GDUR-MDC, 05 folios
- Resolución de Gerencia N° 2739-2013-GDUR-MDC, 04 folios

Atentamente,


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Sub Gerencia de Trámite Documentario y Archivo
HAROLD W. MARINA PINEDO
SUB - GERENTE

HMP/sgr.

Anexo 17: Resolución de Gerencia N° 666-2010/GDUR/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 666-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 JUN. 2010

VISTO:

Los informes N° 341-2010-SCHU-GDUR-MDC de fecha 19 de Marzo del 2010, Informe N°059-2010-GAJ-MDC de fecha 02.04.2010, Informe N°002-2010-CDURT-MDC, de fecha 03.05.2010, el Acuerdo de Consejo N°034-2010-A/MDC de fecha 15 de Mayo del 2010, elaborado por la Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, la Gerencia de Asesoría Jurídica, la Comisión de Desarrollo Urbano, Rural y Transporte y el Consejo Municipal respectivamente,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificada por Ley N° 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, entendiéndose que esta autonomía radica en facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

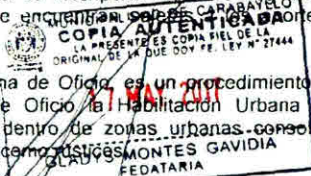
Que, de conformidad con lo que dispone el Artículo 79, Numeral 3.6.1 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Que, concordantemente la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", establece en su Artículo 24, que las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el Cercado, identificarán los predios, y disponga la inscripción registral de uso de rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los procedimientos de habilitación urbana;

Que, la declaración de Habilitación Urbana de Oficio es un procedimiento excepcional que faculta a las Municipalidades a declarar de Oficio la Habilitación Urbana de Predios, que previamente la Corporación ha identificado dentro de zonas urbanas consolidadas y que se encuentren inscritos en los Registros Públicos como predios rústicos.

Que, mediante Ordenanza N° 183-MDC, de fecha 02 FEB 2010 se aprueba el Procedimiento para la Aprobación de las Habilitaciones Urbanas de Oficio.

Que, de los antecedentes se aprecia que según Copia literal PO1328989 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, el predio rústico "Asociación de Vivienda Estrella Solar", de 6 Has. 483451 m2, fue adquirido de sus anteriores dueños Asociados Corredores y Promotora de Vivienda Mario S.A. predios que se encontraban inscritos en las partidas 44097699, 44097699 y 44097672 que posteriormente fueron acumulados en el año 2007, como consta en la resolución N° 106-2007-COFOPRI-GT de fecha 15.03.2007 de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFROPI. Conformándose un área de 64,834.51 m2, como resultado de la acumulación de los tres predios rústicos a favor de la Asociación de Vivienda Estrella Solar.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° -2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 JUN. 2010

Que, según Informe N° 341-2010/SCHU-GDUR-MDC de fecha 17 de Marzo del 2010, la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas; informa que el predio rústico ocupado por la Asociación de Vivienda Estrella Solar, de área de 64,834.51m², cumple con los parámetros básicos para ser considerado urbano, al contar con instalaciones de agua potable alcantarillado; como consta en la carta N° 766-2007-ET-N, de fecha 18.07.2007 de recepción de obras emitida por la empresa prestadora de servicios SEDAPAL, Instalaciones eléctricas; como consta en el documento S.E N° 558029-2007, de fecha 132.03.2007, sobre constancia de existencia y suficiencia de redes eléctricas, emitida por la empresa prestadora de servicios EDELNOR. Ambos documentos emitidos a solicitud del la Asociación de Vivienda Estrella Solar. Asimismo, señala que dicha Asociación se ha consolidado en 08 manzanas debidamente definidas por vías locales y peatonales, con 241 lotes, 01 jardín público, un parque y 04 áreas de compensación;

Que, el predio materia de trámite, se encuentra debidamente delimitado como espacio territorial inserto en la trama urbana del distrito, y de acuerdo a los antecedentes catastrales y de la base de datos de la Gerencia de Rentas, dichas viviendas presentan una antigüedad de edificación variable entre 15 y 20 años, edificadas con material noble (ladrillo, concreto), contando con trazos viales definidos y suficiencia de servicios públicos domiciliarios. Los servicios complementarios se dan en el entorno del sector para servir a la población.

Que, la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, ha efectuado la revisión de los registros del Impuesto Predial en el sistema de la Gerencia de Rentas, el levantamiento catastral de las unidades de viviendas existentes, análisis de tiempo promedio de antigüedad de las viviendas, el estado de la edificación, del uso y del tipo de material existente; así como, el trazo de las vías internas, provisión de servicios de agua, desagüe, luz y equipamiento público en las zonas de influencia; características que determinan que dicha predio debe ser declarado habilitado de Oficio;

Que, de acuerdo a la copia Literal PO1328989 del Registro de la Propiedad Inmueble, el terreno de 64,834.51 m², tiene los siguientes linderos: Por el Norte colinda con propiedad de terceros con una línea quebrada de seis tramos que miden, 31.07 ml, 15.40 ml, 8.60 ml, 13.07ml, 35.91 ml, 31.06 ml, y con la Asociación de vivienda Santa Rosa de Punchauca con una línea de 148.00ml., Por el Este colinda con la Asociación de vivienda Santa Rosa de Punchauca con una línea recta de 236.96 ml. Por el Sur con la Urb. Lucyana con una línea quebrada de cuatro tramos que mide 161.26 ml, 22.66ml, 90.57 ml. y 42.00 ml. Por el Oeste colinda con Asociación de Pobladores Ampliación de Vivienda Caudivilla -APAVIC, con una línea quebrada de cuatro tramos que miden 106.26 ml, 32.77 ml, 9.43ml. y 8.25 ml.

Que, la actual gestión municipal, tiene por finalidad otorgar facilidades para el saneamiento físico legal de los inmuebles que se encuentran en la jurisdicción del Distrito de Carabayllo y habiendo la Subgerencia de Catastro y habilitaciones urbanas, identificado que el lote materia de autos, se encuentra dentro del área urbana, contando con servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y equipamiento público, e inscrito como rústico en Registros Públicos; se hace necesario aprobar la Habilitación Urbana de Oficio del área de 64,834.51 m² de la Asociación de Vivienda Estrella Solar;

Mediante Informe N° 59-2010-GAJ/MDC de fecha 09 de Abril del 2010, la Gerencia de Asesoría Jurídica; manifiesta que siendo la Habilitación Urbana de oficio un procedimiento Excepcional que faculta a las municipalidades a declarar de Oficio la Habilitación Urbana de



RECEBIDA
17 MAY 2011



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° -2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 JUN. 2010

predios, que previamente la Corporación ha identificado dentro de sus Zonas urbanas consolidadas y que se encuentran Inscritos en Registros Públicos, de conformidad a lo que dispone la ordenanza Municipal N° 183/MDC de fecha 24/11/2009, la cual aprueba el procedimiento para la Aprobación de las Habilitaciones Urbanas de Oficio en su anexo N° 1 Numeral 5 de las formalidades y procedimientos, asimismo el art. 24° de la Ley N° 29090 "Ley de regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y estando a lo Opinado por el informe N° 341-2010/SCHU-GDUR/MDC de fecha 19/03/2010, esta gerencia de conformidad con el Art. 171 numeral 171.2 de la Ley N° 27444, declara PROCEDENTE la Habilitación Urbana de Oficio de la Asociación de Vivienda Estrella Solar.

Mediante Informe N° 002-2010-CDURT/MDC de fecha 03 de Mayo del 2010, la Comisión Permanente de Regidores de Desarrollo Urbano - Rural y Transporte, Opina Favorable la Habilitación Urbana de Oficio del terreno de 64,834.51 m2, constituidos por el predio rustico ocupado y de propiedad de la Asociación de Vivienda Estrella Solar, con el fin de Regularizar las edificaciones existentes.

Mediante Acuerdo de Consejo N° 034-2010-A/MDC de fecha 15/05/2010 se declara Procedente la Identificación como Zona Urbana consolidada el terreno de 64 834.51 m2 constituido por el predio rustico de Propiedad de la Asociación de Vivienda Estrella Solar, Además DISPONE se emita el Acto administrativo declarando la Habilitación Urbana de Oficio de conformidad con la Ordenanza N° 183/MDC.

Que, estando a lo expuesto en los párrafos precedentes, y de conformidad con la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, el Reglamento Nacional de Edificaciones y atribuciones conferidas por la ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y en virtud de la delegación de facultades otorgadas mediante la Resolución de Alcaldía N° 197-2009-A/MDC de fecha 06 de Marzo del 2009 y la Resolución de Alcaldía N° 087-2010-A/MDC de fecha 10 de Mayo del 2010.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano, el área de terreno de 64,834.51 m2, constituidos por el predio rustico inscrito a favor de la Asociación de Vivienda Estrella Solar, ubicado en la Jurisdicción del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, según la copia Literal PO1328989 del Registro de la Propiedad de la Zona Registral IX-Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, de acuerdo al Plano signado con el N°023-2010/GDUR-MDC y la Memoria Descriptiva que forma parte integrante de la presente Resolución, por los fundamentos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Determinar que del Área Bruta Total de 64,834.51 m2, que se declara habitada como urbana en el Artículo precedente corresponde a:

DISEÑO URBANO.- Encontrándose el terreno materia de la Habilitación Urbana de Oficio ubicado en Área de Estructuración Urbana I y Zonificación Residencial de Densidad Media RDM, los Cuadros de Áreas que se distribuye de la siguiente manera:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 003-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 JUN. 2010

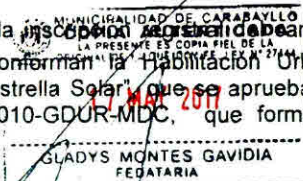
CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS

DEL PREDIO RUSTICO OCUPADO POR LA ASOCIACION DE VIVIENDA ESTRELLA SOLAR

DESCRIPCION	Area Parcial (m2)	Area Total (m2)	%
AREA UTIL		40160.30	
■ AREA DE VIVIENDA (240 Lts.)		36499.50	56.30
■ AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO		3660.80	5.65
Recreación Pública			
Jardin 1 Area Verde	276.20		
Parque N°1	2086.80		
Servicios Públicos Complementarios			
Educación (Lot. N° 40 Mz. B)	1297.80		
AREA DE COMPENSACIÓN		2497.85	3.85
AREA DE CIRCULACION		22176.36	34.20
AREA TOTAL		64834.51	100.00

APORTES REGLAMENTARIOS.- La Habilitación Urbana de Oficio, por su carácter excepcional, no se encuentra sujeta a los aportes reglamentarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley N° 29090.

ARTÍCULO TERCERO.- Dispóngase la inscripción de área de cambio de uso de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio Denominada "Asociación de Vivienda Estrella Solar" que se aprueba de acuerdo al plano de lotización asignado N°023-2010-GDUR-MDC, que forman parte de la presente Resolución.



ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER, la inscripción de las áreas de recreación pública constituido por el PARQUE N°1, con un área de 2,086.80m2, ubicado entre las calles A, Calle G y Calle H., ante la Oficina Registral de Lima y Callao a favor de la municipalidad Distrital de Carabayllo.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER, la inscripción de área para Servicios Públicos Complementarios (Ministerio de Educación) ubicado entre las calles A y B (Esquina) de



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"
"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 005-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 JUN. 2010

1,297.80 m2, está constituido por el Lote 40 de la Manzana B, ante la Oficina Registral de Lima y Callao a favor del Ministerio de Educación.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER, que la Asociación de Vivienda Estrella Solar. Deberá efectuar la apertura e inscripción individualizada de los lotes en el registro de predios de la Zona Registral N° IX- sede Lima a cargo de la SUNARP.

ARTÍCULO SETIMO - DISPONER, la regularización de las edificaciones existentes sobre los lotes de la presente habilitación.

ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER, la publicación de la presente resolución en el diario Oficial El Peruano.

ARTICULO NOVENO.- ENCARGAR, a las unidades orgánicas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, el cumplimiento de lo establecido en la presente Resolución poniendo en conocimiento de la Gerencia de Rentas de esta institución edil, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, del Ministerio de Educación, para los fines de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
ING. VICTOR ANDRES BALTAZAR RAMOS
C.I.P. 21888
GERENTE DE DESARROLLO URBANO - RURAL



Anexo 18: Resolución de Gerencia N° 667-2010/GDUR/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO "DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 667-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 Jun 2010

VISTO:

Los informes N° 433-2010-SCHU-GDUR-MDC de fecha 13 de Abril del 2010, elaborado por la Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, Informe N° 070-2010-GAJ-MDC de fecha 19.04.2010, elaborado por la Gerencia de Asesoría Jurídica y el Informe N° 002-2010-CDURT/MDC de fecha 03.05.2010, elaborado por la Comisión Permanente de Regidores de Desarrollo Urbano, Rural y Transportes y el Acuerdo de Consejo N° 034-2010-A/MDC de fecha 15 de Mayo del 2010 y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificada por Ley N° 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, entendiéndose que esta autonomía radica en facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de conformidad con lo que dispone el Artículo 79, Numeral 3.6.1 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Que, concordantemente la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", establece en su Artículo 24, que las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el Cercado, identificarán los predios, y disponga la inscripción registral de uso de rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana;

Que, la declaración de Habilitación Urbana de Oficio es una excepción que faculta a las Municipalidades a declarar de Oficio la Habilitación Urbana de los predios, que previamente la Corporación ha identificado dentro de zonas urbanas consolidadas y que se encuentren inscritos en los Registros Públicos como rústicos;

Que, mediante Ordenanza N°183-MDC, de fecha 08.05.2010, se aprueba Procedimientos para la Aprobación de las Habilitaciones Urbanas de Oficio;

Que, de los antecedentes se aprecia que según Copia literal FO125637 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, el predio rústico "Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca", de 6 Hás. 1660 m2, fue transferido de sus anteriores dueños Sr. Nicolás Saturnino Oriundo Cordero y Sra. Lucia de la Cruz Ochoa. Predio rustico Santa Inés que se encontraban inscritos en las ficha N° 343256 y de la Sra. Anatalia Guillen Huaman y Don Fidel Mendoza Ascencio, predio Rustico Denominado lote dos de la parcela Santa Inés, inscrita en la ficha 343257. Que posterior mente fueron acumulados en el año 2006, como consta en la resolución de Gerencia de Titulación N° 022-2006-COFOPRI-GT de fecha 01.02.2006, de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFROPI. Conformándose un área de 61,660.00 m2, como resultado de la acumulación de los dos predios rústicos a favor de la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 004-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 JUN. 2010

Que, según Informe N° 433-2010/SCHU-GDUR-MDC de fecha 13 de Abril del 2010, la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas; informa que el predio rústico ocupado por la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca, de área de 61,660.00 cumple con los parámetros básicos para ser considerado como predio urbano, al contar con instalaciones de agua potable alcantarillado; como consta en la carta N° 083-2007-ET-N, de fecha 25.01.2007 de recepción de obras emitida por la empresa prestadora de servicios SEDAPAL. Las Instalaciones eléctricas; como consta en el documento S.E N° 546703-2007, de fecha 02.02.2007, sobre constancia de existencia y suficiencia de redes eléctricas, emitida por la empresa prestadora de servicios EDELNOR. Acta de Recepción de Obras de Pavimentación de Pistas de la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca. Documentos emitidos a solicitud del la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca. Asimismo, señala que dicha Asociación se ha consolidado en 15 manzanas debidamente definidas por vías locales y peatonales, con 242 lotes, dos parques, un área deportiva, cinco áreas de compensación, un mercado y un área de educación.

Que, el predio materia de trámite, se encuentra debidamente delimitado como espacio territorial inserto en la trama urbana del distrito, de acuerdo a los antecedentes catastrales y de la base de Rentas, dichas viviendas presentan una antigüedad de edificación variable entre 15 y 20 años, edificadas con material noble (ladrillo, concreto), contando con trazos viales definidos y suficiencia de servicios públicos domiciliarios. Los servicios complementarios se dan en el entorno del sector para servir a la población.

Que, la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, ha efectuado la revisión de los registros del Impuesto Predial, en el sistema de rentas, el levantamiento catastral de las unidades de viviendas existentes, análisis de tiempo promedio de antigüedad de las viviendas, del estado de la edificación, el uso y el tipo de material existente; así como, el trazo de las vías internas, provisión de servicios de agua, desagüe, luz y equipamiento público en las zonas de influencia; características que determinan que dicha área debe ser declarada habilitada de Oficio;

Que, de acuerdo a la copia Literal PO13256377, del Registro de la Propiedad Inmueble, el terreno de 61,660.00 m², tiene los siguientes linderos: Por el Norte con propiedad de terceros con una línea recta que mide 94.60ml, Por el Este colinda con el Sr. Raúl Porras Barrenechea, con una línea quebrada de once tramos que miden: 156.48 ml, 20.23 ml, 158.63 ml, 5.22ml, 13.49 ml, 25.10 ml, 25.40 ml, 41.62 ml, 11.98 ml y 52.63 ml. Por el Sur con propiedad de terceros con una línea quebrada de dos tramos que mide 98.49 ml y 51.27 ml. Por el Oeste colinda con propiedad de tercero, con una línea quebrada de dos tramos que miden 236.96 ml y 148.00 ml y una línea sinuosa que mide 340.28 ml.

Que, la actual gestión municipal, tiene por finalidad otorgar facilidades y apoyar el saneamiento físico legal de los inmuebles que se encuentran en la jurisdicción del Distrito de Carabayllo y habiendo la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, identificado que el lote materia de autos, se encuentra dentro del área urbana, contando con servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y equipamiento público, e inscrito como rústico en Registros Públicos; se hace necesario aprobar la Habilitación Urbana de Oficio del área de Que, la actual gestión municipal, tiene por finalidad otorgar facilidades y apoyar el saneamiento físico legal de los inmuebles que se encuentran en la jurisdicción del Distrito de Carabayllo y habiendo la Subgerencia de Catastro y habilitaciones urbanas, identificado que el lote materia de autos, se encuentra dentro del área



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 024-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 JUN. 2010

urbana, contando con servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y equipamiento público, e inscrito como rústico en Registros Públicos; se hace necesario aprobar la Habilitación Urbana de Oficio del área de 61,660.00 m² de la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca;

Que mediante informe N° 070-2010-GAJ/MDC de fecha 19.04.2010, emitida por la Gerencia de Asesoría Jurídica, estando a lo señalado en el informe N° 433-2010/SCHU-GDUR-MDC, esta gerencia de conformidad con el artículo N° 171 numeral 171.2 de la ley N° 27444, es de opinión de declarar procedente la habilitación Urbana de oficio de la Asociación de vivienda Santa Rosa de Punchauca inscrita en la Partida Electrónica N° 01837877 del registro de Personas Jurídicas, propietaria del predio inscrito en la Partida electrónica N° PO1325637 de la SUNARP con una área 61,660.00m². Concluye se declare procedente la Habilitación Urbana de Oficio.

Que mediante Informe N° 002-2010-CDURT/MDC de fecha 03 de Mayo del 2010, emitida por la Comisión Permanente de Regidores de Desarrollo Urbano, rural y Transportes, Opina favorable declarar la Habilitación Urbana de oficio del Terreno de 61,660.00m², constituidos por el predio rustico ocupado y de propiedad de la asociación de vivienda Santa Rosa de Punchauca, con el fin de Regularizar las edificaciones existentes;

Mediante Acuerdo de Consejo N° 035-2010-A/MDC de fecha 15/05/2010 se declara Procedente la Identificación como Zona Urbana consolidada el terreno de 61,660.00m². Constituido por el predio rustico de Propiedad de la Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca, Además DISPONE se emita el Acto administrativo declarando la Habilitación Urbana de Oficio de conformidad con la Ordenanza N° 183/MDC.

Que, estando a lo expuesto en los párrafos precedentes, y de conformidad con la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, el Reglamento Nacional de Edificaciones y atribuciones conferidas por la ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y en virtud de la delegación de facultades otorgadas mediante la Resolución de Alcaldía N° 197-2009-A/MDC de fecha 06 de Marzo del 2009, Resolución de Alcaldía N° 087-2010-A/MDC de fecha 10.05.2010.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar Habilitada de Oficio el terreno de 61,660.00 m², constituidos por el predio rustico ocupado por la Asociación de vivienda Santa Rosa de Punchauca, ubicado en la Jurisdicción del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, según la Copia Literal PO1325637 del Registro de la Propiedad de la Zona Registral IX-Sede Lima de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, de acuerdo al Plano signado con el N° 024-2010/GDUR-MDC y la Memoria descriptiva que forma parte integrante de la presente Resolución, por los fundamentos expuestos.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 007-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 JUN. 2010

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER, la inscripción de las áreas de recreación pública constituido por el Área deportiva de 758.56 m², Parque N° 1, de 800.00 m² y el Parque N° 2 de 1390.15 m². Ante la Oficina Registral de Lima y Callao a favor de la municipalidad Distrital de Carabayllo.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER, la inscripción de área para Servicios Públicos Complementarios (Ministerio de Educación) de 1,297.80 m², está Constituido por el Lote 40 de la Manzana B, ante la Oficina Registral de Lima y Callao a favor del Ministerio de Educación.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER, que la **Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca**. Deberá efectuar la apertura e inscripción individualización de los lotes en el registro de predios de la Zona Registral N° IX- sede Lima a cargo de la SUNARP.

ARTÍCULO SETIMO - DISPONER, la regularización de las edificaciones existentes sobre los lotes de la presente habilitación.

ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER, la publicación de la presente resolución en el diario Oficial El Peruano.

ARTICULO NOVENO.- ENCARGAR, a las unidades orgánicas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, dar cumplimiento a lo establecido en la presente Resolución poniendo en conocimiento de la Gerencia de Rentas de esta institución edil, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, del Ministerio de, para los fines de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Ing. VICTOR ANDRÉS BALTAZAR RAMOS
C.I.P. 51884
GERENTE DE DESARROLLO URBANO-RURAL





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 007-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 04 JUN. 2010

ARTÍCULO SEGUNDO.- Determinar que del Área Bruta Total de 61,660.00 m², que se declara habitada como urbana en el Artículo precedente corresponde a:

DISEÑO URBANO.- Encontrándose el terreno materia de la Habilitación Urbana de Oficio ubicado en Área de Estructuración Urbana I y Zonificación Residencial de Densidad Media RDM, los Cuadros de Áreas que se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE AREAS

DESCRIPCION	Area Parcial (m ²)	Area Total (m ²)	% Parcial	%
AREA UTIL		41610.46		67.48
■ AREA DE VIVIENDA - RDM (225 Lts.)	33320.57			
■ AREA DE VIVIENDA - CZ (17 Lts.)	2757.74			
■ AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	5532.15		58.51	8.97
Recreación Pública				
AREA DEPORTIVA	758.56			
PARQUE N°1	800.00			
PARQUE N°2	1390.15			
Servicios Públicos Complementarios				
Educación	1253.64			
Comercio (Mercado) (1 Lts.)	1329.80			
AREA DE COMPENSACIÓN				
COMPENSACIÓN N°1	125.08			
COMPENSACIÓN N°2	23.39			
COMPENSACIÓN N°3	163.05			
COMPENSACIÓN N°4	39.65			
COMPENSACIÓN N°5	465.95			
AREA DE CIRCULACION		19232.38		
AREA TOTAL		61,660.00		100.00



APORTES REGLAMENTARIOS.- La Habilitación Urbana de Oficio, por su carácter excepcional, no se encuentra sujeta a los aportes reglamentarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley N° 29090.

ARTÍCULO TERCERO.- Dispóngase la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio Denominada "Asociación de Vivienda Santa Rosa de Punchauca". Que se aprueba de acuerdo a al plano de lotización asignado N° 024-2010-GDUR-MDC, que forman parte de la presente Resolución.

Anexo 19: Resolución de Gerencia N° 706-2010/GDUR/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 706 -2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 14 JUN. 2010

VISTO:

Los informes N°532-2010-SCHU-GDUR-MDC de fecha 06 de Mayo del 2010, Informe N°085-2010-GAJ-MDC de fecha 11.05.2010, Informe N°003-2010-CDURT-MDC, de fecha 11.05.2010, el Acuerdo de Consejo N°036-2010-A/MDC de fecha 15 de Mayo del 2010, elaborado por la Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, la Gerencia de Asesoría Jurídica, la Comisión de Desarrollo Urbano, Rural y Transporte y el Consejo Municipal respectivamente,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificada por Ley N° 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, entendiéndose que esta autonomía radica en facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de conformidad con lo que dispone el Artículo 79, Numeral 3.6.1 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Que, concordantemente la Ley N° 29090 "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones", establece en su Artículo 24, que las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el Cercado, identificarán los predios, y disponga la inscripción registral de uso de rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana;

Que, la declaración de Habilitación Urbana de Oficio, es un procedimiento excepcional que faculta a las Municipalidades a declarar de Oficio la Habilitación Urbana de Predios, que previamente la Corporación ha identificado dentro de zonas urbanas con edificaciones inscritas en los Registros Públicos como rústicos;

Que, mediante Ordenanza N°183-MDC, de fecha 02.FEB.2010 se aprueba el Procedimiento para la Aprobación de las Habilitaciones Urbanas de Oficio.

Que, según copia Literal partida N° 44115441 de fecha 28/04/2010, el predio de la Propiedad Inmueble de Lima el predio rustico de 100,205.69 m2 fue adquirido de sus anteriores dueños Constructora e Inmobiliaria Doble "A" sociedad Anónima a favor de la Asociación de Vivienda de Trabajadores de CORPAC.

Que, según Informe N°532-2010-SCHU-GDUR-MDC de fecha 06 de Mayo del 2010, la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas; informa que la Urb. Villa CORPAC (Asociación de Vivienda de Trabajadores de CORPAC) cumple con los parámetros básicos para ser considerado como Urbanos, sugiriendo se evalúe Declarar Habilitada de Oficio como Urbano.

Como Urbana, debido a que cumple con los parámetros básicos para ser considerada como tal el área de terreno de 100,205.69 m2, constituidos por el predio ocupado por la URB. VILLA CORPAC.

Que mediante carta N°1149-2010-EOMR-C de fecha 26.04.2010 por el cual la empresa prestadora de servicios SEDAPAL certifica la existencia y suficiencia de redes de agua potable y alcantarillado.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 706 -2010/GDUR-MDC

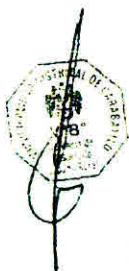
Carabayllo, 14 JUN. 2010

Que mediante el documento S.E N° 897192-2010 de fecha 20.03.2010, EDELNOR S.A.A. da Constancia de existencia y suficiencia de Redes Aéreas Eléctricas, así como redes eléctricas subterráneas de subsistema de distribución Primaria, secundaria e Instalaciones de Alumbrado Público y conexiones domiciliarias. Ambos documentos emitidos a solicitud del la URB. VILLA CORPAC. Asimismo, señalar que en dicha Asociación se han consolidado 10 manzanas debidamente definidas por vías locales, una Arterial de 54.00 ml denominada Av. Chimpú Ocllo y una vía colectora de 30.00 ml. en las manzanas se han distribuido un total de 435 lotes de Vivienda, 01 Parque de 10,238.00 m2 y un áreas destina para el Ministerio de Educación 1,945.86 m2;

Que, el predio materia de tramite, se encuentra debidamente delimitado como espacio territorial inserto en la trama urbana del distrito, y de acuerdo a los antecedentes catastrales y de la base de datos de la Gerencia de Rentas, dichas viviendas presentan una antigüedad de edificación variable entre 15 y 20 años, edificadas con material noble (ladrillo, concreto), contando con trazos viales definidos y suficiencia de servicios públicos domiciliarios. Los servicios complementarios se dan en el entorno del sector para servir a la población.

Que, la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, ha efectuado la revisión de los registros del Impuesto Predial en el sistema de la Gerencia de Rentas, el levantamiento catastral de las unidades de viviendas existentes, análisis de tiempo promedio de antigüedad de las viviendas, el estado de la edificación, del uso y del tipo de material existente; así como, el trazo de las vías internas, provisión de servicios de agua, desagüe, luz y equipamiento público en las zonas de influencia; características que determinan que dicha predio debe ser declarado habilitado de Oficio;

Que, acuerdo a la copia Literal partida N° 44115441 del Registro de la Propiedad Inmueble, el terreno de 100,205.69 m2, tiene los siguientes linderos: Por el frente, partiendo del punto K que constituye la intersección de los ejes de la proyectada avenida "6" y la avenida "A" (hoy Chimpú Ocllo), se sigue por el eje de esta avenida en un trayecto con una longitud de 204.40 ml hasta llegar al punto O, colindando con propiedad de terceros; de ahí se voltea a la derecha por el eje de la proyectada calle "13" en un tramo recto de una longitud de 126.20 ml hasta llegar al punto P, constituido por la intersección de los ejes de las proyectadas calles "13" y "B" colindando con Propiedad de COPEDINSA, de ahí se voltea a la izquierda se sigue por el eje de la proyectada calle "I" en un tramo recto con una longitud de 52.10 ml hasta llegar al punto Q, constituido por la intersección de los ejes de las proyectadas calles "B" y "14", colindando con propiedad de COPEDINSA; de ahí se voltea a la derecha por el eje de la proyectada calle "14" en un tramo recto con una longitud de 154.00 ml, hasta llegar al punto R, constituido por la intersección de los ejes de las proyectadas calles "14" y "E" colindando con propiedad de COPEDINSA; de ahí se voltea a la izquierda por el eje de la proyectada calle "E" en un tramo recto con una longitud de 97.10 ml, hasta llegar al punto S, constituido por la intersección de los ejes de las proyectada calle "E" y el proyectado pasaje peatonal que une las proyectadas calles "E" y "F", colindando con propiedad de COPEDINSA, de ahí voltea a la derecha por el eje del mencionado pasaje peatonal en un tramo recto con una longitud de 52.80 ml, hasta llegar al punto T, constituido con la intersección de los ejes del antes referido pasaje peatonal y de la proyectada calle "F" colindando con propiedad de COPEDINSA, de ahí se voltea a la izquierda por el eje de la proyectada calle "F" en un tramo recto con una longitud de 3.40 ml hasta llegar al punto U, constituido por la intersección de los ejes de las proyectadas calles "F" y "16" colindando con propiedad de COPEDINSA, de ahí se voltea a la derecha por el eje de las proyectada calle "16" en un tramo recto con una longitud de 150.60 ml hasta llegar al punto V, constituido por la intersección de los ejes de las proyectadas calles "16" y "H" colindando con propiedad COPEDINSA; de ahí se voltea a la derecha por el eje de la proyectada calle "H" en un tramo recto con una longitud de 150.60 ml hasta llegar al punto W, constituido por la intersección del eje de la proyectada calle "H" y el lindero con propiedad de terceros, colindando con propiedad de COPEDINSA; de ahí se voltea a la derecha por el mencionado lindero en un tramo recto, con una longitud de 61.30 ml, hasta llegar al punto I, constituido por la intersección del referido lindero con el eje de la proyectada





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 706 -2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 14 JUN. 2010

calle "F" colindando con propiedad de terceros; de ahí se voltea a la izquierda por el eje de la proyectada calle "F" en un tramo recto con una longitud de 209.00 ml, hasta llegar al punto J, constituido por la intersección de las proyectadas calle "F" y avenida "6" colindando con propiedad de terceros, de ahí se voltea a la derecha por el eje de la proyectada avenida "6" en tres tramos recto, curvo y recto, con una longitud total de 388.00 ml, hasta llegar al punto de partida K, colindando con una propiedad de terceros - Lima 20-04-1988.

Que, la actual gestión municipal, tiene por finalidad otorgar facilidades y apoyar el saneamiento físico legal de los inmuebles que se encuentran en la jurisdicción del Distrito de Carabayllo y habiendo la Subgerencia de Catastro y habilitaciones urbanas, identificado que el lote materia de autos, se encuentra dentro del área urbana, contando con servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y equipamiento público, e inscrito en Registros Públicos; se hace necesario aprobar la Habilitación Urbana de Oficio del área de 100,205.69 m² de la URB. VILLA CORPAC.

Mediante Informe N°085-2010-GAJ-MDC de fecha 11.05.2010, la Gerencia de Asesoría Jurídica; manifiesta que siendo la Habilitación Urbana de oficio un procedimiento Excepcional que faculta a las municipalidades a declarar de Oficio la Habilitación Urbana de predios, que previamente la Corporación ha identificado dentro de sus Zonas urbanas consolidadas y que se encuentran Inscritos en Registros Públicos, de conformidad a lo que dispone la ordenanza Municipal N° 183/MDC de fecha 24/11/2009, la cual aprueba el procedimiento para la Aprobación de las Habilitaciones Urbanas de Oficio en su anexo N° 1 Numeral 5 de las formalidades y procedimientos, asimismo el art. 24° de la Ley N° 29090 "Ley de regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y estando a lo Opinado por el informe N° 341-2010/SCHU-GDUR/MDC de fecha 19/03/2010, esta gerencia de conformidad con el Art. 171 numeral 171.2 de la Ley N° 27444, opina declarar PROCEDENTE la Habilitación Urbana de Oficio de la URB. VILLA CORPAC (Asociación de Vivienda de Trabajadores de CORPAC).

Mediante Informe N°003-2010-CDURT-MDC, de fecha 11.05.2010 la Comisión Permanente de Regidores de Desarrollo Urbano - Rural y Transporte, Opina Favorable la Habilitación Urbana de Oficio del terreno de 100.205,69 m², constituidos por el predio rustico ocupado y de propiedad de la Asociación de Vivienda de Trabajadores de CORPAC, con el fin de Regularizar las edificaciones existentes.

Mediante Acuerdo de Consejo N°036-2010-A/MDC de fecha 15 de Mayo del 2010, se declara Procedente la Identificación como Zona Urbana consolidada el terreno de 100.205,69 m² constituido por el predio rustico de la URB. VILLA CORPAC de propiedad de la Asociación de Vivienda de trabajadores de Corpac, Además DISPONE se emita el Acto administrativo declarando la Habilitación Urbana de Oficio de conformidad con la Ordenanza N° 183/MDC.

Que, estando a lo expuesto en los párrafos precedentes, y de conformidad con la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, el Reglamento Nacional de Edificaciones y atribuciones conferidas por la ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y en virtud de la delegación de facultades otorgadas mediante la Resolución de Alcaldía N° 197-2009-A/MDC de fecha 06 de Marzo del 2009 y la Resolución de Alcaldía N° 087-2010-A/MDC de fecha 10 de Mayo del 2010.



GDUR - Página 3 de 5



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 766-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 14 JUN. 2010

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano, el área de terreno de 100.205,69 m², constituido por el predio rustico de la URB. VILLA CORPAC de propiedad de la Asociación de Vivienda de trabajadores de CORPAC, ubicado en la Jurisdicción del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, según la copia Literal N° 44115441 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, de acuerdo al Plano signado con el N°047-2010/GDUR-MDC y la Memoria Descriptiva que forma parte integrante de la presente Resolución, por los fundamentos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Determinar que del Área Bruta Total de 100.205,69 m² que se declara habitada como urbana en el Artículo precedente corresponde a:

DISEÑO URBANO.- Encontrándose el terreno materia de la Habilitación Urbana de Oficio ubicado en Área de Estructuración Urbana I y Zonificación Residencial de Densidad Media RDM, los Cuadros de Áreas que se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS

DEL PREDIO RUSTICO OCUPADO POR LA URBANIZACION "VILLA CORPAC"

AREA BRUTA TOTAL	100,205.69 m2
AREA BRUTA RDM	77878.30 m2
AREA BRUTA CZ-CV	22327.39 m2
AREA DE VÍA METROPOLITANA	3,034.00 m2
AREA UTIL	97,171.69 m2
AREA DE VIVIENDA (435 Lts.)	54,165.60 m2
AREA DE VIVIENDA RDM(362 Lts.)	44 835.10 m2.
AREA DE VIVIENDA COMERCIO (73 Lts.)	9.330.50 m2.
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	12,183.86 m2
AREA RECREACIÓN PÚBLICA	
Parque N°1	10.238.00 m2
Servicios Públicos Complementarios	
Educación (Mz. Z, Lt. 13)	1.945.86 m2.
AREA DE VÍAS	33,856.23 m2





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Consolidación Económica y Social del Perú"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 766-2010/GDUR-MDC

Carabayllo, 14 JUN. 2010

APORTES REGLAMENTARIOS.- La Habilitación Urbana de Oficio, por su carácter excepcional, no se encuentra sujeta a los aportes reglamentarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley N° 29090.

ARTÍCULO TERCERO.- Dispóngase la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio Denominada "URB. VILLA CORPAC", que se aprueba de acuerdo al plano de lotización asignado N°047-2010-GDUR-MDC, que forman parte de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER, la inscripción de las áreas de recreación pública constituido por el PARQUE N°1, con un área de 10,238.00 m², ubicado entre las calles 11, Calle 12 y Calle B, ante la Oficina Registral de Lima y Callao a favor de la municipalidad Distrital de Carabayllo.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER, la inscripción de área para Servicios Públicos Complementarios (Ministerio de Educación) ubicado en el Lotes 13 de la Manzana Z, entre las calles 11, 12. Con una área de 1945.86 m², ante la Oficina Registral de Lima y Callao a favor del Ministerio de Educación.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER, que la URB. VILLA CORPAC. Deberá efectuar la apertura e inscripción individualizada de los lotes en el registro de predios de la Zona Registral N° IX- sede Lima a cargo de la SUNARP.

ARTÍCULO SETIMO - DISPONER, la regularización de las edificaciones existentes sobre los lotes de la presente habilitación.

ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER, la publicación de la presente resolución en el diario Oficial El Peruano.

ARTÍCULO NOVENO.- ENCARGAR, a las unidades orgánicas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, el cumplimiento de lo establecido en la presente Resolución poniendo en conocimiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural edil, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, del Ministerio de Educación, para los fines de Ley.



REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE



Anexo 20: Resolución de Gerencia N° 2739-2013/GDUR/MDC



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO "DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2739 -2013/GDUR-MDC

Carabayllo, 12 DIC 2013

VISTO:

Los informes N° 1953-2013-SCHU-GDUR-MDC de fecha 09 de diciembre del 2013, e informe N° 0308-2013-GAJ-MDC de fecha 12 de diciembre del 2013, elaborado por la Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas y la Gerencia de Asesoría Jurídica, sobre Declarar la habilitación Urbana de Oficio, del predio rustico denominado parcela N° 195, del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida PO1008647, cuyo titular es la Asociación de Vivienda Las Begonias de Carabayllo de 21,483.74m2, en la cual se ha desarrollado y consolidado la Asociación Residencial Las Begonias de Carabayllo.

CONSIDERANDO:

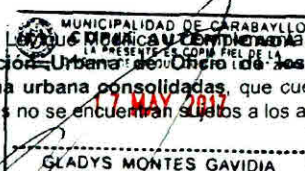
Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificada por Ley N° 28607, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, entendiéndose que esta autonomía radica en facultad de ejercer actos de gobierno, actos administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de lo dispuesto por el Artículo 79, Numeral 3.6.1 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Que, del Art. 3° de la Ley N° 29898, Ley que Modifica y Complementa la Ley N° 29090: **Define la Habilitación urbana**; El proceso de convertir un terreno rustico o eriazos en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el registro de predios correspondientes de la superintendencia Nacional de los registros Públicos.

Que, de conformidad al Artículo 24° de la ley N° 298898, **Ley que Modifica y Complementa la Ley N° 29090**: Indica que las municipalidades **Declaran la habilitación Urbana de Oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en la zona urbana consolidadas**, que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetos a los aportes de la habilitación urbana.

Que, de conformidad el D.S N° 008-2013-VIVIENDA, **TÍTULO II CAPÍTULO I Art. 40** Habilitación Urbana de oficio; La declaración de habilitación Urbana de Oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a viviendas y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rustico. El 90 % de los lotes que conformen el predio matriz materia de declaración deben contar con edificaciones permanentes, entendiéndose por estas aquellas construidas con un área no menor de 25 m2. Con albañilería y concreto o adobe, que tenga servicios públicos domiciliarios.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2739 -2013/GDUR-MDC

12 DIC 2013

Carabayllo,

Que, de los antecedentes se aprecia según Copia literal PO1008647 emitida por la Superintendencia Nacional de Los registros Públicos, el predio se encuentra inscrito con el uso de Parcela, denominado Predio Rural Caudivilla, Huayco y Punchauca Parcela N° 195, del Proyecto Punchauca Valle Chillón, del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima. La cual tiene un área de 21,483.74 m2, como titular figura la Asociación de Viviendas Las Begonias de Carabayllo, el predio cuenta con los linderos y colindancias inscritas.

Que, de conformidad al Certificado de Zonificación y Vías N° 163-2008-MML-GDU-SPHU de fecha 11 de Marzo del 2008, de la Municipalidad de Lima, informa que el predio se encuentra calificado con Zonificación de Residencial de Media Densidad (RDM), y Comercio Zonal (CZ) de conformidad a la Ordenanza N° 1105-MML del 05 de Enero del 2008. Encontrándose afecto a la vía metropolitana, del tipo colectora de 25.00 ml denominada Avenida Parque Zonal, de conformidad con la ORD N° 341-MML, 06.12.01, la misma que ha sido adecuada solo en un metros las veredas, como módulos comerciales resultando para esta vía una sección de 32.00 ml. ya que las habilitaciones colindantes y la continuidad urbana han definido dicha vía con 32.00ml. Respecto a las vías locales se han planteado vías de conformidad con el reglamento nacional de edificaciones los cuales se encuentran conforme.

Que, según Informe N° 1953-2013/SCHU-GDUR-MDC de fecha 09 de diciembre del 2013, la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas; informa el predio rústico ocupado por la Asociación Residencial Las Begonias de Carabayllo, se encuentra inscrito como terreno rustico. Sin embargo de lo verificado in situ la Parcela se encuentra como terreno urbano. Lo cual fue identificado que el predio reúne las condiciones para ser declarada habilitado de oficio, para lo cual, se ha notificado a los Propietarios y posesionarios, mediante la Carta múltiple N° 766-2013SCHU-MDC, de fecha 10.OCT.2013. Posteriormente verificándose que el predio cuenta con redes de agua potable, alcantarillado así como conexiones domiciliarias la misma, como consta en la carta N° 3016-2012-EOMRC, de fecha 21 de Noviembre del 2012, emitida por la empresa Prestado de Servicios SEDAPAL. A su vez se verifico que cuanta con Rede de energía eléctrica, alumbrado público y conexiones domiciliarias de energía eléctricas; como se consta en el documento S.E N° 612568-2007, de fecha 17 de setiembre del 2007, sobre constancia de existencia y suficiencia de redes eléctricas, emitida por la empresa prestadora de servicios EDELNOR.

Que, se verifico la consolidación de viviendas de material noble de 1 a 4 niveles, distribuidas en 06 manzanas y un parque circundadas por vías públicas consolidadas con asfalto y veredas, dentro de las cuales se ha verificado que las manzanas se encuentran alineadas, se ha verificado 85 lotes, de los cuales 78 son de uso de viviendas, 07 de uso de comercio y uno para usos complementarios y diversos, habiéndose verificado que las ocupaciones de las viviendas cumplen con el 90% de ocupación del predio matriz y dentro de estas existen las construcciones que superan el 25.00 m2 de superficie y concreto o adobe, lotes de la manzana A, se encuentran en áreas de compensación en la que existen lotes consolidados. Se realizó el levantamiento topográfico para la conexión de los planos de ubicación, perimétrico, lotización y el plano que indique las ocupaciones y alturas, con lo cual se elabora el expediente técnico. Concluyendo que la Asociación Residencial Las Begonias de Carabayllo cumple con los parámetros básicos para ser considerados como urbanos, **sugiriendo se Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano**, el área de terreno de 21,483.74m2, constituidos por el predio rustico parcela N° 195, del proyecto Punchauca Valle Chillón, inscrito en la partida PO1008647, cuyo titular es la a Asociación de Vivienda Las Begonias de Carabayllo, con el fin de regularizar las edificaciones existentes. Habiendo constatado in situ y habiendo desarrollado el levantamiento catastral del cual se adjunta al presente informe el plano Perimétrico, Lotización y Vías; con la distribución de las áreas dentro del perímetro del predio, a su vez se verifico que se encuentra cumpliendo con lo establecido en el artículo 40.C y 40-D, del reglamento de licencias de Habilitación Urbana y Licencias de edificaciones, D.S N° 008-2013-VIVIENDA. En cumplimiento del artículo 40-E



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2139 -2013/GDUR-MDC

Carabayllo, 12 DIC 2013

Que, en uso de las facultades y atribuciones conferidas por la ley N° 27972 -Ley Orgánica de Municipalidades, en virtud de la delegación de facultades otorgadas mediante la Resolución de Alcaldía N° 197-2009-A/MDC de fecha 06 de Marzo del 2009.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **Habilitada de Oficio, como Urbano**, el terreno constituido por el predio rustico parcela N° 195, del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida PO1008647, cuyo titular es la a Asociación de Vivienda Las Begonias de Carabayllo el área de terreno de 21,483.74m2, Ubicado en la Jurisdicción del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima, conformidad al Plano perimétrico y ubicación, plano de lotización asignado con el N° 301-2013/GDUR-MDC y la Memoria Descriptiva que forma parte integrante de la presente Resolución, por los fundamentos expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Determinar que del Área Bruta Total de 21,483.74m2, que se declara habitada como urbana en el Artículo precedente corresponde a:

DISEÑO URBANO.- Encontrándose el terreno materia de la Habilitación Urbana de Oficio ubicado en Área de Estructuración Urbana I y Zonificación Residencial de Densidad Media RDM y comercio Zonal CZ, los Cuadros de Áreas que se distribuye de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE AREAS

DESCRIPCION	AREA m2
AREA BRUTA TOTAL	21,483.74
AREA UTIL	12,164.19
- AREA DE LOTES DE VIVIENDA (77 lotes)	9,501.18 m2
- AREA DE LOTES COMERCIALES (7 lotes)	592.60 m2
- AREA DE COMPENSACIÓN:	
AC 01	1,555.00 m2
AC 02	13.51 m2
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	2,431.66
- RECREACION PUBLICA (PARQUE N° 01)	1,771.64 m2
- AREA VERDE JARDIN N°1	198.45 m2
AREA DEPORTIVA	461.57 m2
AREA DE VIAS PUBLICAS	

APORTES REGLAMENTARIOS.- La Habilitación Urbana de Oficio, por su carácter excepcional, no se encuentra sujeta a los aportes reglamentarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley N° 29090, y su modificatoria no se encuentra sujeto a los aportes de Habilitación Urbana.

ARTÍCULO TERCERO.- Dispóngase la inscripción e Independización registral del cambio de uso rustico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio, Denominada en adelante "Asociación Residencial Las Begonias de Carabayllo". Que se aprueba de acuerdo al plano de lotización asignado N° 301-2013-GDUR-MDC, que forman parte de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER, la inscripción de las áreas de recreación publica constituido por el PARQUE N°1, con un área de 1,771.64 m2, Ubicado entre la Calle LAS ORQUIDEAS, Pasaje LAS ROSAS y manzana F, el AREA VERDE denominado JARDIN N°1 de 198.45m2 y ÁREA DEPORTIVA conformada por el Lote 1 de la Manzana F; con un área de 461.57 m2 ubicado Calle Las Orquideas, Pasaje S/N, Pasaje Las Rosas y Parque N° 01., ante la Oficina Registral de Lima y Callao a favor de la municipalidad Distrital de Carabayllo, EN CALIDAD TITULARIDAD ADMINISTRATIVA.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
"DISTRITO HISTÓRICO Y ECOLÓGICO"

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

RESOLUCIÓN DE GERENCIA N° 2739 -2013/GDUR-MDC

Carabayillo, **12 DIC 2013**

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER, que la Asociación de Vivienda Las Begonias de Carabayillo. Deberá efectuar la apertura e inscripción individualización de los lotes en el registro de predios de la Zona Registral N° IX- sede Lima a cargo de la SUNARP.


ARTÍCULO SEXTO - DISPONER, la regularización de las edificaciones existentes sobre los lotes de la presente habilitación.

ARTÍCULO SETIMO.- DISPONER, la publicación de la presente resolución en el diario Oficial El Peruano.



ARTICULO OCTAVO.- ENCARGAR, a las unidades orgánicas de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, dar cumplimiento a lo establecido en la presente Resolución poniendo en conocimiento de la Gerencia de Rentas de esta institución edil, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, poniendo de conocimiento a los Registros Públicos de Lima y Callao para los fines de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Ing. VICTOR ANDRES BALTAZAR RAMOS
C.I.P. 51888
GERENTE DE DESARROLLO URBANO RURAL



Anexo 21: Documentos del procedimiento de Habilitación Urbana
de Oficio de la Asociación de Vivienda Villa Gloria



Ecológico

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CARABAYLLO**

**PROYECTO DE
HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO
DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO
PARCELA N° 198 DEL EX FUNDO
CAUDIVILLA HUACOY Y PUNCHAUCA
DE 22,416.28 M², EN LA CUAL SE HA
DESARROLLADO LA ASOCIACIÓN DE
PROPIETARIOS VILLA GLORIA**

Responsable:

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y HABILITACIONES URBANAS

Carabayllo Agosto del 2014
Lima- Perú



MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO
Gerencia de Asesoría Jurídica

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

INFORME N°0284-2014-GAJ/MDC

A : Ing. Víctor Andrés Baltazar Ramos
Gerente de Desarrollo Urbano y Rural

De : Abog. Julia María Chacón Quispe
Gerente de Asesoría Jurídica

Asunto : Opinión Legal- Habilitación Urbana de Oficio
Ex Fundo Caudivilla Huacoy y Punchauca
Asociación de Propietarios Villa Gloria

Referencia : a) Proveído N° 2060-2014-GDUR/MDC
b) Informe N° 1733-2014/SCHU-GDUR-MDC

Fecha : Carabayllo, 12 de Setiembre del 2014.

16 SEP 2014



I.- ANTECEDENTES:

Viene a esta Gerencia mediante documentos de la referencia a) y b) los actuados con la finalidad emitir opinión legal con respecto al procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio del Ex Fundo Caudivilla Huacoy y Punchauca - Asociación de Propietarios Villa Gloria, ubicada en la parcela denominada Parcela N° 198, con una área total de 22,416.28 m2, del Distrito de Carabayllo, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones modificada por la Ley N° 29898 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, para lo cual efectuó las siguientes apreciaciones:

II. BASE LEGAL:

1. Constitución Política del Estado.
2. Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - LPAG.
3. Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades - LOM.
4. Ley N° 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones modificada por la Ley N° 29898 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

III.- ANÁLISIS:

DEL PROCEDIMIENTO DE HABILITACION URBANA DE OFICIO DE CONFORMIDAD CON LA LEY N° 29090-LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, MODIFICADA POR LA LEY N° 29898 Y SU REGLAMENTO APROBADO POR DECRETO SUPREMO N° 008-2013-VIVIENDA

01. Que, de conformidad a lo establecido por el artículo 194° de nuestra Carta Magna modificado mediante Ley N° 27690, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades -Ley N° 27972; señala que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La



"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO
Gerencia de Asesoría Jurídica

autonomía que la Constitución Política establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

02. Que, el numeral 3.6.1) del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que, constituye función específica exclusiva de las Municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar, regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas.

03. El artículo 24° de la Ley N°29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley N° 29898, establece que: "Las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana".

04. Asimismo el primer párrafo del numeral 40.1 del artículo 40° del Decreto Supremo N°008-2013-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, establece que: "La habilitación urbana de oficio, es aquel procedimiento administrativo, mediante el cual las municipalidades declaran habilitado de oficio un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuentan con edificaciones destinadas a viviendas y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rustico".



05. La Declaración de Habitación Urbana de Oficio, es un procedimiento administrativo que por sus particularidades es excepcional y resulta procedente ante la verificación por parte de la Autoridad Municipalidad de tres supuesto; que el predio se encuentre registralmente calificado como rustico; que este ubicado en zonas urbanas consolidadas y ; que cuente con edificaciones destinadas a viviendas y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rustico.

DEL PROCEDIMIENTO DE HABILITACION URBANA DE OFICIO DE EX FUNDO CAUDIVILLA HUACOY Y PUNCHAUCA VALLE CHILLON - ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS VILLA GLORIA DEL DISTRITO DE CARABAYLLO.

05. Mediante *Proveído N° 2060-2014-GDUR/MDC* del 09.09.2014 la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural remite la propuesta de Habitación Urbana de Oficio del Terreno situado en el Distrito de Carabayllo, de la Provincia de Lima, de acuerdo; al *Informe N° 1733-2014/SCHU-GDUR-MDC* del 26.08.2014 de la Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, en el que se indica que los lotes en número de 127, de los cuales 126 son de uso de viviendas, y uno para parque, se verifico que existen lotes consolidados, que ocupan el 90% del predio matriz, y dentro de estas existen las construcciones que superan el 25.00 m2 de albañilería y concreto o adobe, todos ellos que forman parte de la parcela N° 198, del Proyecto Ex Fundo Caudivilla Huacoy y Punchauca Valle Chillón – Asociación de Propietarios Villa Gloria del Distrito de Carabayllo, con una área de 22,416 28 m2, inscrito en la *partida PO1008650*, cuyo titular es la Asociación de Propietarios Villa Gloria del Distrito de Carabayllo, registralmente se encuentra calificado como predio rustico, sin embargo de lo verificado in situ la parcela se encuentra como terreno urbano, trazos lineales, manzaneos y lotización definida, acorde con los planes urbanos, cuenta con redes de agua potable, alcantarillado así como con conexiones domiciliarias las que consta en la Carta N° 012-2013-2011-EOMRC de fecha



MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO
Gerencia de Asesoría Jurídica

*"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad
Alimentaria"*

26.12.2012, emitida por la Empresa prestadora de Servicios SEDAPAL, cuenta con Redes de Energía Eléctrica, como consta en el Documento DAC-UEP N° 323453-2004 de fecha 16.09.2012, sobre constancia de existencia y suficiencias de redes eléctricas, emitida por la Empresa prestadora de servicios EDELNOR, cumpliendo de esta manera con las características físicas, señaladas en el artículo 24° de la Ley N° 29090 modificado por la Ley N° 29898 y su Reglamento Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, también se debe indicar que respecto a los aportes de conformidad con lo precisado en el mismo artículo de la Ley, no se encuentran sujetos a los aportes reglamentarios de Habilitación Urbana.

06. Siendo que conforme al procedimiento de habilitación urbana de oficio, previsto en el artículo 24°-A de la norma en mención líneas arriba, se cumplió con identificar el predio matriz, se efectuó la notificación al propietario registral, así como a los ocupantes de la zona a habilitar y se elaboró el expediente técnico, así como se procedió a realizar el levantamiento topográfico y la confección de los planos de ubicación, perimétrico, lotización y el plano que indique las ocupaciones y alturas, las mismas que sustentan la declaración de habilitación urbana de oficio.

07. Asimismo el predio está considerado con zonificación: Residencial de Densidad Media – RDM y Comercio Zonal-CZ, aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML, que aprueba el Reajuste del Plano de Zonificación de los Distritos de Carabayllo y Puente Piedra, se ha determinado que a la fecha de publicación de la Ley la Ley N° 29898, que modifica la Ley N° 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, ni está inmerso en los supuestos indicados en el artículo 40-D del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

CONCLUSIONES:

Por lo tanto, de conformidad con lo arriba expuesto, que la propuesta de la Habilitación Urbana de Oficio, del Ex Fundo Caudivilla Huacoy y Punchauca - Asociación de Propietarios Villa Gloria, ubicada en la parcela denominada Parcela N° 198, con una área total de 22,416.28 m², del Distrito de Carabayllo, resulta legalmente procedente, teniendo en cuenta que el procedimiento excepcional que compete a las Municipalidades; en consecuencia corresponde emitir la Resolución correspondiente que así lo declare de conformidad con el artículo 40-G del del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO

ABG. JULIA MARÍA CHACÓN QUISPE
GERENTE DE ASESORIA JURÍDICA



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable y
del Compromiso Climático"*

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Gerente de Desarrollo Urbano Rural
Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas

INFORME N° 1733 -2014/SCHU/GDUR/MDC



A : ING. VICTOR ANDRES BALTAZAR RAMOS
GERENTE DE DESARROLLO URBANO RURAL

DE : RONEL VELASQUEZ CANO
Sub Gerente de Catastro y Habilitaciones Urbanas

ASUNTO : Habilitación Urbana de Oficio de la parcela 198, en donde se ha desarrollado la
Asociación de Propietarios Villa Gloria.

REFERENCIA: Art. 24°, Ley N° 29090, su modificación Ley N° 29898 de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su reglamentación D.S N°008-2013-VIVIENDA TITULO II, CAP. VII

FECHA : Carabayillo, 26 de Agosto del 2014

VISTO, la Norma en referencia, Ley N° 29090 ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones publicado el 25.SET.2007, Art. 24° y su modificación Ley N° 29898 Art. 24°, 24A, 24B, 24C y su reglamentación D.S N°008-2013-VIVIENDA TITULO II, CAP. VII, Respecto a las habilitaciones urbanas de Oficio.

Que, de lo dispuesto por el Artículo 79, Numeral 3.6.1 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Considerando que el Art. 3° de la Ley N° 29898, Ley que Modifica y Complementa la Ley N° 29090: Define la Habilitación urbana; El proceso de convertir un terreno rustico o eriazos en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el registro de predios correspondientes de la superintendencia Nacional de los registros Públicos.

De conformidad al Artículo 24° de la ley N° 29898, Ley que Modifica y Complementa la Ley N° 29090: Indica que las municipalidades Declaran la habilitación Urbana de Oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en la zona urbana consolidadas, que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetos a los aportes de la habilitación urbana.

De conformidad el D.S N° 008-2013-VIVIENDA, TITULO II, CAP. VII, Art. 40 Habilitación Urbana de oficio: La declaración de habilitación Urbana de Oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a viviendas y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado energía eléctrica y alumbrado público e inscrita registralmente como predio rustico. El 90 % de los lotes que conformen el predio matriz materia de declaración deben contar con edificaciones permanentes, entendiéndose por estas aquellas construidas con un área no menor de 25 m2. Con albañilería y concreto o adobe, que tenga servicios públicos domiciliarios.

En atención a lo indicado en el párrafo anterior y considerando que la actual gestión municipal, tiene por finalidad otorgar facilidades y apoyar el saneamiento físico legal de los inmuebles que se encuentran en la jurisdicción del Distrito de Carabayillo, esta sub gerencia de Catastro y habilitaciones urbanas; ha realizado la verificación del acervo documentario identificando diversas habilitaciones urbanas no regularizada que datan de una antigüedad aproximada de 10 a 20 años. Los cuales se encuentra en el cercado del distrito en la zona urbana consolidada con los servicios completos que la identificaban como urbanas, entre las cuales se verifico la parcela N° 198 Proyecto Punchauca Valle Chillón, en donde se ha desarrollado la Asociación de Propietarios Villa Gloria, de propiedad de la Asociación de Propietarios Villa Gloria.





Esta sub Gerencia ha procedido a identificar que este predio reúne las condiciones para la habilitación urbana de oficio, para lo cual, se ha notificado a los Propietarios y poseedores, mediante la Carta N° 698-2014-SCHU-MDC, de fecha 09.JULIO.2014, quienes no han presentado ninguna objeción, habiendo los propietarios registrales adjuntado la documentación necesaria para elaborar el expediente técnico como Copia Literal, Certificado de Zonificación y Vías, constancias de existencias de los servicios de agua, alcantarillado y electrificación definitiva, así como la información técnica de los planos.

ANTECEDENTES DE TRÁMITES DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA N° 198. PROYECTO PUNCHAUCA VALLE CHILLON.

Sobre el predio se ha desarrollado la **Asociación de Propietarios Villa Gloria**; De acuerdo al acervo documental existen un registro del El expediente N° 9454-2004 de fecha 29 de octubre del 2004, Resolución de Alcaldía N° 188-2006-A-MDC, de fecha 26 de mayo del 2006, los cuales aprueban la regularización de habilitación urbana en vías de regularización por la Municipalidad Distrital de Carabayllo y remitido a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su Conformidad quien mediante Resolución N° 140-2006-MML-GDU-SPHU, de fecha 20 de setiembre del 2006, en la cual se determinó la conformidad, al cumplir con los planes urbanos. A su vez esta comuna mediante la Resolución de Gerencia N° 506-2013/GDUR-MDC, de fecha 19.03.2013, declara el abandono Administrativos del expediente. **No contando con trámite en curso a la fecha.**

Inscripción registral: Se según Copia literal P01008650 emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el predio se encuentra inscrito con el uso de Parcela, denominado Parcela N° 198 del Proyecto Punchauca Valle Chillón, del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima. La cual tiene un área de 22,416.28 m2, como titular figura la Asociación de Propietarios Villa Gloria, el predio cuenta con los siguientes linderos:

Por el Noreste: colinda con ASOCIACION DE VIVIENDA LIMATAMBO II ETAPA con una línea recta de (01) tramo de 129.14 ml.

Por el Sureste: colinda con ASOCIACION DE VIVIENDA LIMATAMBO I ETAPA con una línea recta de (01) tramo de 230.34 ml.

Por el Oeste: colinda con PROPIEDAD DE TERCEROS con una línea quebrada de (20) tramos cuyas medidas son: 21.59 ml, 18.44 ml, 16.79 ml, 20.66 ml, 31.11 ml, 15.24 ml, 21.41 ml, 12.95 ml, 13.35 ml, 17.13ml, 16.12 ml, 10.92 ml, 43.00 ml, 15.92 ml.

Servicios Básicos: El predio rústico ocupado por la **Asociación de Propietarios Villa Gloria**, de área de 22,416.28 m2, cumple con los parámetros básicos para ser considerado consolidado, al contar con redes de agua potable, alcantarillado así como conexiones domiciliarias las que consta en la carta N° 012-2013-EOMRC, de fecha 26 de diciembre del 2012, emitida por la empresa Prestado de Servicios SEDAPAL, Cuenta con Red de energía eléctrica, alumbrado público y conexiones domiciliarias de energía eléctricas; como se consta en el documento DAC-UEP N° 323453-2004, de fecha 16.SET.2004, sobre constancia de existencia y suficiencia de redes eléctricas, emitida por la empresa prestadora de servicios EDELNOR.

Zonificación y Vías:

Según el Certificado de Zonificación y Vías N° 1305-2014-MML-GDU-SPHU, de fecha 17 de Julio del 2014, en la cual se indica que la Calificación de la Zonificación para el predio es de Residencial de Densidad Media (RDM). De conformidad a la Ord. N° 1105-MML, de fecha 05.01.2008 En la correspondiente a vías metropolitanas la parcela N° 198, no se encuentra afecto a ninguna vía metropolitana, conforme se indica en la Ord. N° 341-MML, de fecha 06.12.2001 y Ord. N° 1083-MML.





*"Lío de la Promoción de la Industria Responsable y
del Compromiso Climático"*

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Gerente de Desarrollo Urbano Rural
Sub Gerencia de Catastro y Habitaciones Urbanas

Se ha procedido a notificar a los propietarios registrales y los ocupantes de los lotes, informándoles que se está iniciando con el proceso para realizar la habilitación urbana de oficio en el predio.

De la información obtenida del trabajo de campo y gabinete se tiene:

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCION DE AREAS

USO	Area (m2)	% PARCIAL	% GENERAL
AREA UTIL	15477.90		69.05
AREA DE VIVIENDA (126 Lts.)	15273.80	68.14	
AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO	204.10	0.91	
Recreación Pública			
Parques	204.10	0.91	
AREA DE CIRCULACIÓN	6938.40		30.95
AREA TOTAL	22416.30		100.00 %

La distribución de los 22,416.28 m², se han desarrollado en 127 lotes; de los cuales 126 son de uso de viviendas, y 1 para parque.

CUADRO RESUMEN DE AREAS POR MANZANA

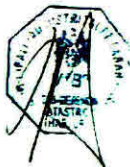
Mz.	Nº LOTES	AREA m ²
A	27	3291.20
B	13	1768.80
C	19	2235.80
D	24	2529.60
E	24	2880.60
F	19	257.80
PQ1	1	204.10
TOTAL	127	15477.90

Con respecto a los aportes de conformidad con lo precisado en el artículo N° 24 de la ley 29090 y su modificatoria, no se encuentra sujeto a los aportes de habilitación urbana.

Se ha verificado que la **Asociación de Propietarios Villa Gloria**, están respetando los derechos de las vías locales de competencia municipal, los cuales cumplen con lo dispuesto por el reglamento nacional de edificaciones.

Se ha verificado que la parcela N° 198, cumple con lo establecido en el artículo 40.C. Con forme se ha detallado en la Inspección ocular del Presente informe. A su vez se verifica que el predio no se encuentra incurso en los supuestos establecidos en el artículo 40-D. del reglamento de licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de edificaciones, aprobado por el D.S N° 008-2013-VIVIENDA. Por lo cual el predio denominado parcela N° 198, cumple con las condiciones establecidas por la Ley y el reglamento para ser declarados Habilidadado de oficio.

Esta sub gerencia procedió a elaborar el expediente técnico conforme al dispuesto en el Artículo 40-E. del reglamento. Conteniendo la siguiente información:





*"Año de la Promoción de la Industria Responsable y
del Compromiso Climático"*

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Gerente de Desarrollo Urbano Rural
Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas

CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto en los párrafos precedentes se considera que el predio rustico denominado parcela N° 198, en la cual se ha desarrollado la **Asociación de Propietarios Villa Gloria**, cumple con las condiciones necesarias para ser considerados como urbanos, sugiriendo se evalúe Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano, el área de terreno de 22, 416.28 m2, constituidos por el predio rustico parcela N° 198, del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida PO1008650, cuyo titular es la **Asociación de Propietarios Villa Gloria**, con el fin de regularizar las edificaciones existentes. Habiendo constatado in situ y habiendo desarrollado el levantamiento catastral del cual se adjunta al presente informe el plano Perimétrico, Lotización y Vías; con la distribución de las áreas dentro del perímetro del predio, a su vez se verifico que se encuentra cumpliendo con lo establecido en el artículo 40.C y 40-D, del reglamento de licencias de Habitación Urbana y Licencias de edificaciones, D.S N° 008-2013-VIVIENDA. En cumplimiento del artículo 40-E, se remite el expediente para que se derive a la gerencia de Asesoría Jurídica con el fin de que emita su informe sustentatorio.

Es cuanto informo a usted.

Atentamente

Se adjunta el expediente conteniendo folios.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO Y HABILITACIONES URBANAS

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VIAS N° 1305 2014-MML-GDU-SPHU

La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas que suscribe, de conformidad con el Título II, Capítulo X, Artículo 92 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobado mediante las Ordenanzas N° 812-MML del 15-09-2005 y su modificatoria Ordenanza N° 916-MML del 09-03-2006, Ley N° 29090 del 25-09-2007 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013 - VIVIENDA publicado el 04-05-2013.

DATOS DEL TERRENO :

Área : **22,416.28 m²**

Ubicado :

Parcela : 198

U.C. : 10583

Sector :

Manzana :

Eta :

Lote :

EX FUNDO CAUDIVILLA

Distrito de : **CARABAYLLO**

Provincia y Departamento de Lima

Profes. Externo : **Ing° LUIS MIGUEL ALBAN MORA**

CIP: 124761

* Datos consignados por el profesional responsable en los Planos Perimétrico P-03 - Ubicación U-01.

CERTIFICA :

a) ZONIFICACIÓN

Calificado como : **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - RDM**

Aprobado por : **ORDENANZA N° 1105-MML**

Plano : **N° 01** de Fecha **05/01/2008**

Área de Trat. : **I**

b) AFECTACIÓN DE VÍAS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN VIAL

Plan Vial Metropolitano.-

De conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado por Ordenanza N° 341-MML del 06-12-2001 y su modificatoria; establece:

El terreno no se encuentra Afecto por ninguna vía metropolitana del Sistema Vial Metropolitano

Plan Vial Distrital.-

1.-Se deberá respetar la continuidad y las secciones viales aprobadas en las Habilitaciones Urbanas colindantes, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

2.-Se deberá respetar las secciones de vías locales aprobadas en el Planeamiento Integral y el Plano Vial Distrital, en los distritos que tuvieran estos documentos técnicos normativos.

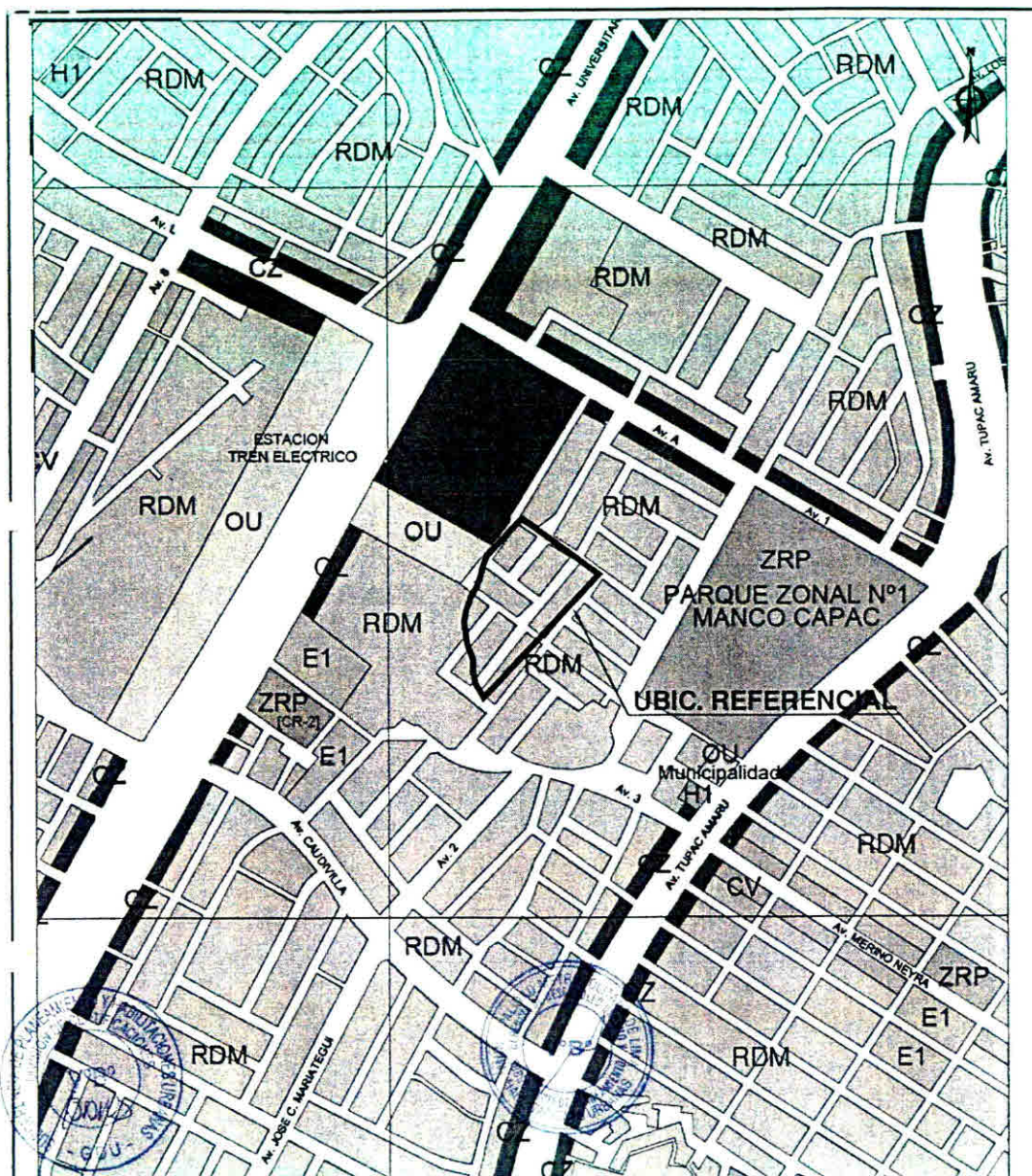
3.-Se deberá respetar los módulos de **las secciones de vías locales principales y secundarias**, conforme al Artículo 8° de la Norma GH.020 establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE para el diseño de las Habilitaciones Urbanas publicada el 08 de Junio del 2006 y modificado con Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA del 16-07-2011, de acuerdo a lo siguiente:

TIPOS DE VIAS	TIPO DE HABILITACION		
	VIVIENDA		
VIAS LOCALES PRINCIPALES			
Aceras o veredas	1.80	2.40	3.00
Estacionamiento	2.40	2.40	3.00
Pistas o Calzadas	Sin separador central 2 Módulos de	Con separador central 2 Módulos a cada lado del separador	
	3.60	3.00	3.30
VIAS LOCALES SECUNDARIAS			
Aceras o veredas	1.20		
Estacionamiento	1.80		
Pistas o Calzadas	2 Módulos de 2.70		

Nota: Las medidas están indicadas en metros.



AYST/BRBR/ech



REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA
 PLANO DE ZONIFICACION - DISTRITO DE CARABAYLLO
 (Aprob. Ordenanza N° 1105-MML del 05.01.2008)

Escala: 1/7.500
 CAD: Victor Ch.
 Fuente: Lamina de Zonificación
 (Escaneada y Escalada)

PLANO 2558 -Z-2014 - MML / GDU - SPHU / DC
EXP. N° 206064 - 2014

EDELNOR S.A.A

Plano Perimétrico perteneciente a la Asociación de Propietario Villa Gloria



Plano de Lotización de la Asociación de propietarios Villa Gloria



Anexo 22: Documentos del procedimiento del Habilitación Urbana
de Oficio de la Urbanización Carolina 1 era Etapa A.



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
CARABAYLLO**

**PROYECTO DE
HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO
DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO
PARCELA 95, U.C Nº 10549
DE 29, 480.00 M², EN LA CUAL SE HA
DESARROLLADO LA URBANIZACIÓN
CAROLINA – 1RA ETAPA A**

Responsable:

SUB GERENCIA DE CATASTRO Y HABILITACIONES URBANAS

Carabayllo Agosto del 2014
Lima- Perú



MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO
Gerencia de Asesoría Jurídica

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

INFORME N°0282-2014-GAJ/MDC

A : Ing. Víctor Andrés Baltazar Ramos
Gerente de Desarrollo Urbano y Rural

De : Abog. Julia María Chacón Quispe
Gerente de Asesoría Jurídica

Asunto : Opinión Legal- Habilitación Urbana de Oficio
Urbanización Carolina 1era. Etapa –A del Distrito de Carabayillo

Referencia : a) Proveído N° 1974-2014-GDUR/MDC
b) Informe N° 1731-2014/SCHU-GDUR-MDC

Fecha : Carabayillo, 12 de Setiembre del 2014.

16 SEP 2014

I.- ANTECEDENTES:

Viene a esta Gerencia mediante documentos de la referencia a) y b) los actuados con la finalidad emitir opinión legal con respecto al procedimiento administrativo de Habilitación Urbana de Oficio de la Urbanización Carolina 1era. Etapa –A, ubicada en la parcela denominada Parcela N° 95, U.C. 10538, con una área total de 29,480.00 m², del Distrito de Carabayillo, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones modificada por la Ley N° 29898 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, para lo cual efectuó las siguientes apreciaciones:



II. BASE LEGAL:

1. Constitución Política del Estado.
2. Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - LPAG.
3. Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades – LOM
4. Ley N° 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones modificada por la Ley N° 29898 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

III.- ANÁLISIS:

DEL PROCEDIMIENTO DE HABILITACION URBANA DE OFICIO DE CONFORMIDAD CON LA LEY N° 29090-LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, MODIFICADA POR LA LEY N° 29898 Y SU REGLAMENTO APROBADO POR DECRETO SUPREMO N° 008-2013-VIVIENDA

01. Que, de conformidad a lo establecido por el artículo 194° de nuestra Carta Magna modificado mediante Ley N° 27690, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades -Ley N° 27972; señala que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política establece para las Municipalidades radica en la facultad



MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO
Gerencia de Asesoría Jurídica

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

02. Que, el numeral 3.6.1) del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que, constituye función específica exclusiva de las Municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar, regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas.

03. El artículo 24° de la Ley N°29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley N° 29898, establece que: "Las municipalidades declaran la habilitación urbana de oficio de los predios regístralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana".

04. Asimismo el primer párrafo del numeral 40.1 del artículo 40° del Decreto Supremo N°008-2013-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, establece que: "La habilitación urbana de oficio, es aquel procedimiento administrativo, mediante el cual las municipalidades declaran habilitado de oficio un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuentan con edificaciones destinadas a viviendas y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito regístralmente como predio rústico".



05. La Declaración de Habilitación Urbana de Oficio, es un procedimiento administrativo que por sus particularidades es excepcional y resulta procedente ante la verificación por parte de la Autoridad Municipalidad de tres supuesto; que el predio se encuentre regístralmente calificado como rústico; que este ubicado en zonas urbanas consolidadas y ; que cuente con edificaciones destinadas a viviendas y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito regístralmente como predio rústico.

DEL PROCEDIMIENTO DE HABILITACION URBANA DE OFICIO DE LA URBANIZACIÓN CAROLINA 1ERA. ETAPA -A DEL PROYECTO PUNCHAUCA VALLE CHILLO DEL DISTRITO DE CARABAYLLO

05. Mediante *Proveído N° 1974-2014-GDUR/MDC* del 28.08.2014 la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural remite la propuesta de Habilitación Urbana de Oficio del Terreno situado en el Distrito de Carabayllo, de la Provincia de Lima de acuerdo al *Informe N° 1731-2014/SCHU-GDUR-MDC* del 26.08.2014 de la Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, en el que se indica que los lotes en número de 97, de los cuales 84 son de uso de viviendas, 12 de uso de comercio y uno para educación, se verificó la existencia de dos áreas de parque y un área total de 9,435.72 m² de vías públicas, se verificó que existen lotes consolidados, que ocupan el 90% del predio matriz, y dentro de estas existen las construcciones que superan el 25.00 m² de albañilería y concreto o adobe, todos ellos que forman parte de la parcela N°95, U.C. 10538 del Proyecto Punchauca Valle Chillón, con una área de 29,480.00 m², inscrito en la *partida PO1008547*, cuyo titular es la *Constructora e Inmobiliaria Carolina S.A.*, regístralmente se encuentra calificado como predio rústico, sin embargo de lo verificado in situ la parcela se encuentra como terreno urbano, trazos lineales, manzaneo y lotización definida, acorde con los planes urbanos, cuenta con redes de agua potable, alcantarillado así como con conexiones domiciliarias las que consta en la Carta N° 1182-2011-EOMRC de fecha 25.04.2011, emitida por la Empresa prestadora de Servicios



MUNICIPALIDAD DE CARABAYLLO
Gerencia de Asesoría Jurídica

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

SEDAPAL, cuenta con Redes de Energía Eléctrica, como consta en el Documento N° 196011-SOP-2003-10287817 de fecha 30.04.2003, sobre constancia de existencia y suficiencias de redes eléctricas, emitida por la Empresa prestadora de servicios EDELNOR, cumpliendo de esta manera con las características físicas, señaladas en el artículo 24° de la Ley N° 29090 modificado por la Ley N° 29898 y su Reglamento Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, también se debe indicar que respecto a los aportes de conformidad con lo precisado en el mismo artículo de la Ley, no se encuentran sujetos a los aportes reglamentarios de Habilitación Urbana.

06. Siendo que conforme al procedimiento de habilitación urbana de oficio, previsto en el artículo 24°-A de la norma en mención líneas arriba, se cumplió con identificar el predio matriz, se efectuó la notificación al propietario registral, así como a los ocupantes de la zona a habilitar y se elaboró el expediente técnico, así como se procedió a realizar el levantamiento topográfico y la confección de los planos de ubicación, perimétrico, lotización y el plano que indique las ocupaciones y alturas, las mismas que sustentan la declaración de habilitación urbana de oficio.

07. Asimismo el predio está considerado con zonificación: Residencial de Densidad Media – RDM y Comercio Zonal-CZ, aprobado mediante Ordenanza N° 1105-MML, que aprueba el Reajuste del Plano de Zonificación de los Distritos de Carabayillo y Puente Piedra, se ha determinado que a la fecha de publicación de la Ley la Ley N° 29898, que modifica la Ley N° 29090-Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, ni está inmerso en los supuesto indicados en el artículo 40-D del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

CONCLUSIONES:

Por lo tanto, de conformidad con lo arriba expuesto, que la propuesta de la Habilitación Urbana de Oficio, de la Urbanización Carolina 1era. Etapa –A, ubicada en la parcela denominada Parcela N° 95, U.C. 10538, con una área total de 29,480.00 m², del Proyecto Punchauca Valle Chillon del Distrito de Carabayillo, resulta legalmente procedente, teniendo en cuenta que el procedimiento excepcional que compete a las Municipalidades; en consecuencia corresponde emitir la Resolución correspondiente que así lo declare de conformidad con el artículo 40-G del del Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

Atentamente,


ABOG. JULIA MARIA ENACÓN QUISPE
GERENTE DE ASESORIA JURÍDICA



"Año de la Promoción de la Industria Responsable y
del Crecimiento Económico"

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Gerente de Desarrollo Urbano Rural
Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas

INFORME N° 1731 -2014/SCHU/GDUR/MDC

A : ING. VICTOR ANDRES BALTAZAR RAMOS
GERENTE DE DESARROLLO URBANO RURAL
DE : RONEL VELASQUEZ CANO
Sub Gerente de Catastro y Habilitaciones Urbanas
ASUNTO : Habilitación Urbana de Oficio de la parcela 95, en donde se ha desarrollado la Urb.
Carolina 1 etapa A.
REFERENCIA : Art. 24º. Ley N° 29090, su modificación Ley N° 29898 de Regulación de Habilitaciones
Urbanas y de Edificaciones y su reglamentación D.S N°008-2013-VIVIENDA TITULO II, CAP.
VII
FECHA : Carabayllo, 26 de Agosto del 2014



VISTO, la Norma en referencia, Ley N° 29090 ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones publicado el 25.SET.2007, Art. 24º y su modificación Ley N° 29898 Art. 24º, 24A, 24B, 24C y su reglamentación D.S N°008-2013-VIVIENDA TITULO II, CAP. VII, Respecto a las habilitaciones urbanas de Oficio.

Que, de lo dispuesto por el Artículo 79, Numeral 3.6.1 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, constituye función específica exclusiva de las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo; normar regular y otorgar autorizaciones, y realizar la fiscalización de Habilitaciones Urbanas;

Considerando que el Art. 3º de la Ley N° 29898, Ley que Modifica y Complementa la Ley N° 29090: Define la Habilitación urbana; El proceso de convertir un terreno rustico o eriozo en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el registro de predios correspondientes de la superintendencia Nacional de los registros Públicos.

De conformidad al Artículo 24º de la ley N° 29898, Ley que Modifica y Complementa la Ley N° 29090: Indica que las municipalidades Declaran la habilitación Urbana de Oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en la zona urbana consolidadas, que cuenten con edificaciones y servicios públicos domiciliarios. Estas habilitaciones no se encuentran sujetos a los aportes de la habilitación urbana.

De conformidad el D.S N° 008-2013-VIVIENDA, TITULO II, CAP. VII, Art. 40 Habilitación Urbana de oficio: La declaración de habilitación Urbana de Oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a viviendas y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rustico. El 90 % de los lotes que conformen el predio matriz materia de declaración deben contar con edificaciones permanentes, entendiéndose por estas aquellas construidas con un área no menor de 25 m2. Con albañilería y concreto o adobe, que tenga servicios públicos domiciliarios.

En atención a lo indicado en el párrafo anterior y considerando que la actual gestión municipal, tiene por finalidad otorgar facilidades y apoyar el saneamiento físico legal de los inmuebles que se encuentran en la jurisdicción del Distrito de Carabayllo, esta sub gerencia de Catastro y habilitaciones urbanas; ha realizado la verificación del acervo documentario identificando diversas habilitaciones urbanas no regularizada que datan de una antigüedad aproximada de 10 a 15 años. Los cuales se encuentra en el cercado del distrito en la zona urbana consolidada con los servicios completos que la identificaban como urbanas, entre las cuales se verifico la parcela N° 95 UC 10549, en donde se ha desarrollado la Urb. Carolina 1era Etapa A, de propiedad de la Constructora e Inmobiliaria Carolina S.A.





Esta sub Gerencia ha procedido a identificar que este predio reúne las condiciones para la habilitación urbana de oficio, para lo cual, se ha notificado a los Propietarios y poseedores, mediante la Carta N° 104-2014-SCHU-MDC, de fecha 10.FEB.2014, quienes no han presentado ninguna objeción, habiendo los propietarios registrales adjuntado la documentación necesaria para elaborar el expediente técnico como Copia Literal, Certificado de Zonificación y Vías, constancias de existencias de los servicios de agua, alcantarillado y electrificación definitiva, así como la información técnica de los planos.

ANTECEDENTES DE TRÁMITES DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA N° 95.PROYECTO PUNCHAUCA VALLE CHILLON, UC: 10549

Sobre el predio se ha desarrollado la **URBANIZACIÓN CAROLINA 1ra. ETAPA A**; De acuerdo al acervo documentario existen un registro del El expediente N° 04375-98-C, -2004 de fecha 16 de diciembre del 1998, Resolución de Alcaldía N° 140-2000-A-MDC, de fecha 12 de mayo del 2000, Resolución de Gerencia Municipal N° 1197-2004-GM-MDC, de fecha 23 de Agosto del 2004, los cuales aprueban la regularización de habilitación urbana en vías de regularización por la Municipalidad Distrital de Carabayllo y remitido a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su conformidad quien mediante Resolución Alcaldía N° 400-2005-MML-DMDU, de fecha 08 de Febrero del 2005, en la cual se determinó la no conformidad, al no cumplir con los planes urbanos. A su vez la citada resolución de da Por agotado la vía administrativa. A su vez esta comuna mediante la Resolución de Gerencia N°507-2013/GDUR-MDC, de fecha 19.03.2013, declara el abandono Administrativo del expediente. **No contando con trámite en curso a la fecha.**

Inscripción registral: Se según Copia literal P01008547 emitida por la Superintendencia Nacional de Los registros Públicos, el predio se encuentra inscrito con el uso de Parcela, denominado Parcela N° 95, U.C: 10549 del Proyecto Punchauca Valle Chillón, del distrito de Carabayllo, Provincia y Departamento de Lima. La cual tiene un área de 29.480.00 m2, como titular figura la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CAROLINA S.A, el predio cuenta con los siguientes linderos:

Por el Norte: Colinda con Parcela 175 UC 10539 (Constructora Inmobiliaria Carolina SA) y Parcela 174 UC 10538 (Francisco Barrial Richarte), con una línea recta de 159.77 ml.

Por el Oeste: Colinda con la Parcela 96 UC 10550 en la que se ha desarrollado el PROGRAMA RESIDENCIAL LAS FLORES, con una línea recta de 227.30 ml.

Por el Este: Colinda con la PARCELA N° 94 - U.C 10548, de Propiedad de la Empresa Atlántida Continental S.R.L, en la que se ha desarrollado el PROG. VIV. SANTA ROSA, con una línea recta de 255.25 ml.

Por el Sur: Colinda con la Av. Universitaria, con una línea recta de 110.19 ml.

Servicios Básicos: El predio rústico ocupado por la **URBANIZACIÓN CAROLINA 1ra. ETAPA A**, de área de 29.480.00 m2, cumple con los parámetros básicos para ser considerado consolidado, al contar con redes de agua potable, alcantarillado así como conexiones domiciliarias las que consta en la carta N° 1182-2011-EOMRC, de fecha 25 de Abril del 2011, emitida por la empresa Prestado de Servicios SEDAPAL. Cuanta con Rede de energía eléctrica, alumbrado público y conexiones domiciliarias de energía eléctricas; como se consta en el documento N° 196011-SOP-2003-10287817, de fecha 30.04.2003, sobre constancia de existencia y suficiencia de redes eléctricas, emitida por la empresa prestadora de servicios EDELNOR.

Zonificación y Vías:

Según el Certificado de Zonificación y Vías N° 1251-2014-MML-GDU-SPHU, de fecha 10 de Julio del 2014, en la cual se indica que la Calificación de la Zonificación para el predio es de Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Zonal (CZ). De conformidad a la Ord. N° 1105-MML, de fecha 05.01.2008, En lo correspondiente a vías metropolitanas la parcela N° 95, se encuentra afecto a una vía Arterial de 66.00 ml de ancho, conforme se indica en la Ord. N° 341-MML, de fecha 06.12.2001 y Ord. N° 1083-MML.





** Año de la Promoción de la Industria Responsable y
del Compromiso Climático **

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Gerente de Desarrollo Urbano Rural
Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas

INSPECCION OCULAR:

Se realizó la inspección ocular en la parcela N° 95, en donde se ha desarrollado la **URB. CAROLINA 1era. ETAPA A.** constándose in situ la consolidación de viviendas de material noble de 1 a 4 niveles, en los lotes que se han distribuido en el predio, habiéndose verificado que las ocupaciones de las viviendas cumplen con el 90% de ocupación del predio matriz y dentro de estas existen las construcciones que superan el 25.00 m², de albañilería y concreto o adobe.

Se identificaron 08 manzanas y dos parques circundados por vías públicas consolidadas con asfalto. En las Manzanas se ha verificado que se encuentran alineadas y respetando los planes urbanos con respecto a la zonificación y el sistema vial, habiéndose dejado el



derecho vial correspondiente a la vía metropolitana el mismo que se encuentra ejecutada.

Dentro de las manzanas se ha verificado la distribución de 97 lotes: de los cuales 1 corresponde a un uso de educación, 12 corresponde a usos comercial por su ubicación frente a la Av. Universitaria) y 84 para uso de vivienda. Se verificó la existencia de dos parque entre las calles locales, el parque cuenta con sembrío de árboles y gras parque.

Se verificó la existencia de redes de energía eléctrica, conexiones domiciliarias y alumbrado público. De igual forma se constató la existencia de redes de agua potable y alcantarillado con conexiones domiciliarias, buzones, hidrantes.

También se verificó la existencia de pistas pavimentación de todas las vías que circundan las 8 manzanas de la parcela N° 95, en donde se ha desarrollado la **URB. CAROLINA 1era. ETAPA A.** Los cuales han sido levantados para la elaboración del plano de lotización y vías con la distribución de las áreas.

Se ha procedido a realizar la verificación de la información del levantamiento topográfico proporcionado por los propietarios registrales, para la confección de los planos de ubicación, perimétrico, lotización y el plano que indique las ocupaciones y alturas.

ANÁLISIS:

De la evaluación y considerando que la actual gestión municipal, tiene por finalidad otorgar facilidades y apoyar el saneamiento físico legal de los inmuebles que se encuentran en la jurisdicción del Distrito de Carabayllo, esta sub gerencia de Catastro y habilitaciones urbanas; realiza la verificación del acervo documental identificando la habilitaciones urbanas no regularizada que datan de una antigüedad aproximada de 10 a 15 años. El cual se encuentra consolidado como urbano con los servicios completos que la identificaban como urbanas, por lo cual la parcela N° 95, ocupada por la **URBANIZACION CAROLINA 1era. ETAPA A.** Reúne las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio.





"Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático"

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Gerente de Desarrollo Urbano Rural
Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas

De conformidad con la documentación registral el predio denominado parcela N° 95, del proyecto Punchauca valle Chillón, inscrito en la partida PO1008547, cuyo titular es la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CAROLINA S.A, se encuentra inscrito como terreno rustico. Sin embargo de lo verificado in situ la Parcela se encuentra como terreno urbano.

Se ha procedió a notificar a los propietarios registrales y los ocupantes de los lotes, informándoles que se está iniciando con el proceso para realizar la habilitación urbana de oficio en el predio.

De la información obtenida del trabajo de campo y gabinete se tiene:

CUADRO GENERAL DE AREAS

DESCRIPCIÓN	Área Parcial m2	AREA m2
ÁREA BRUTA		29,480.00
ÁREA AFECTA A VIA METROPOLITANA		2,378.33
ÁREA ÚTIL		14,467.19
- Área de lotes de vivienda (84 lotes).	12,453.18	
- Área de lotes comerciales (12 lotes)	2,014.01	
ÁREA DE EQUIPAMIENTO URBANO		3,198.76
- Recreación pública (parque n° 01).	2,622.36	
- Área Educación (lote 1)	576.40	
ÁREA DE VÍAS PÚBLICAS		9,435.72

La distribución de los 29,480.00m2, se han desarrollado en 97 lotes; de los cuales 84 son de uso de viviendas, 12 de uso de comercio y uno para educación. Así mismo se tiene Dos área de parque y un área total de 9,435.72 m2 de vías públicas.

CUADRO RESUMEN DE AREAS POR MANZANA

Mz.	N° LOTES	NUMERACION	AREA m²
A	20	1 al 20	3241.70
B	20	1 al 20	2646.75
H	4	1 al 4	658.64
H'	1	1	576.40
I	19	1 al 19	2610.50
J	16	1 al 16	2610.29
K	8	1 al 8	1215.82
L	9	1 al 9	1483.50
TOTAL	97	97	15,043.59

Con respecto a los aportes de conformidad con lo precisado en el artículo N° 24 de la ley 29090 y su modificatoria, no se encuentra sujeto a los aportes de habilitación urbana.

Se ha verificado que la URBANIZACIÓN CAROLINA 1era. ETAPA A, están respetando el derecho vial correspondiente a una vía Arterial denominada Av. Universitaria. Así como las vías locales de competencia municipal, los cuales cumplen con lo dispuesto por el reglamento nacional de edificaciones.

Se ha verificado que la parcela N° 95, cumple con lo establecido en el artículo 40.C. Con forme se ha detallado en las Inspección ocular del Presente informe. A su vez se verifica que el predio no se encuentra incurso en los en los supuestos establecidos en el artículo 40-D. del reglamento de licencias de Habilitación Urbana y Licencias de edificaciones, aprobado por el D.S N° 008-2013-VIVIENDA. Por lo cual el predio denominado parcela N° 95, cumple con las condiciones establecidas por la Ley y el reglamento para ser declarados Habilitado de oficio.



Av. José de San Martín N° 350 - Carabayillo-Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas. Página 4 de 5



"Año de la Promoción de la Industria Responsable y
del Compromiso Climático"

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO
Gerente de Desarrollo Urbano Rural
Sub Gerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas

Esta sub gerencia procedió a elaborar el expediente técnico conforme al dispuesto en el Artículo 40-E, del reglamento. Conteniendo la siguiente información:

CONCLUSIÓN:

Por lo expuesto en los párrafos precedentes se considera que el predio rustico denominado parcela N° 95, en la cual se ha desarrollado la URBANIZACION CAROLINA 1era. ETAPA A, cumple con las condiciones necesarias para ser considerados como urbanos, sugiriendo se evalúe Declarar Habilitada de Oficio, como Urbano, el área de terreno de 29.480.00m², constituidos por el predio rustico parcela N° 95, del proyecto Punchauca valle Chillon, inscrito en la partida PO1008547, cuyo titular es la Constructora e Inmobiliaria Carolina S.A, con el fin de regularizar las edificaciones existentes. Habiendo constatado in situ y habiendo desarrollado el levantamiento catastral del cual se adjunta al presente informe el plano Perimétrico, Lotización y Vías; con la distribución de las áreas dentro del perímetro del predio, a su vez se verifico que se encuentra cumpliendo con lo establecido en el artículo 40.C y 40-D, del reglamento de licencias de Habilitación Urbana y Licencias de edificaciones, D.S N° 008-2013-VIVIENDA. En cumplimiento del artículo 40-E, se remite el expediente para que se derive a la gerencia de Asesoría Jurídica con el fin de que emita su informe sustentatorio.

Es cuanto informo a usted.

Atentamente


RONEL A. VELÁSQUEZ CANO
GERENTE DE CATASTRO Y HABILITACIONES URBANAS

Se adjunta el expediente conteniendo folios.

5.12.14 140

	
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO	
Gerencia de Desarrollo Urbano Rural	
PROVEIDO N°	
PASE A: G.A.J.	
ASUNTO: C. b. m. n.	
FECHA: 28/8/14 FIRMA: [Signature]	



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO Y HABILITACIONES URBANAS

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° 1251 2014-MML-GDU-SPHU

La Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas que suscribe, de conformidad con el Título II, Capítulo X, Artículo 92 del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, aprobado mediante las Ordenanzas N° 812-MML del 15-09-2005 y su modificatoria Ordenanza N° 916-MML del 09-03-2006, Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.

DATOS DEL TERRENO

Área : 2.948 Has.

Ubicado : AVENIDA UNIVERSITARIA

Parcela : 95

U.C. : 10549

Sub lote :

Manzana :

Etapas :

EX FUNDO SAN CARLOS CAUDIVILLA, HUACOY Y PUNCHAUCA, PROYECTO PUNCHAUCA VALLE CHILLON.

Distrito de : CARABAYLLO

Provincia y Departamento de Lima

Profes. Externo : ING. ALBERTO MONTES VALENZUELA

CIP. 59768

* Datos consignados en la solicitud, Copia Literal Partida P01008547 y por el profesional responsable en el Plano de Ubicación U-01.

CERTIFICA :

a) ZONIFICACIÓN

Zonificación : RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - RDM

COMERCIO ZONAL - CZ

Aprobado por : ORDENANZA N° 1105-MML

Plano : N° 01

de Fecha 05/01/2008

Área de Trat. : I

b) AFECTACIÓN DE VÍAS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN VIAL

Plan Vial Metropolitano:

De conformidad con el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado por Ord. N° 341-MML del 06-12-2001, indica:

Nombre de Vía / Tramo	Calificación	Sección	Ancho de Vía Normativo
UNIVERSITARIA - G	Vía Arterial	A - 160	60.00 ml
Tramo: Metropolitana - Vía Periferia			
MANUEL PRADO - A	Vía Arterial	A - 123	18.00 - 20.00 ml
Tramo: Jr. Jose Santos Chocano - Quebrada El Progreso			

El área de afectación se definirá en el proceso de Habilitación Urbana, teniendo en cuenta el uso a servir.

Plan Vial Distrital:

- 1.- Se deberá respetar la continuidad y las secciones viales aprobadas en las Habilitaciones Urbanas colindantes, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Norma TH.010 y TH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 2.- Se deberá respetar las secciones de vías locales aprobadas en el Planeamiento Integral y el Plano Vial Distrital, en los distritos que tuvieran estos documentos técnicos normativos.
- 3.- Se deberá respetar los módulos de las secciones de vías locales principales y secundarias, conforme al Artículo 8° de la Norma GH.020 establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE para el diseño de las Habilitaciones Urbanas publicada el 08 de Junio del 2006 y modificado con Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA del 16-07-2011, de acuerdo a lo siguiente:

	TIPO DE HABILITACION			
	VIVIENDA			COMERCIAL
VIAS LOCALES PRINCIPALES				
Aceras o veredas	1.80	2.40	3.00	3.00
Estacionamiento	2.40	2.40	3.00	3.00 – 6.00
Pistas o Calzadas	Sin separador central	Con separador central		Sin separador
	2 Módulos de	2 Módulos a cada lado del separador		2 Módulos de 3.60
	3.60	3.00	3.30	Con separador central: 2 Módulos a cada lado
VIAS LOCALES SECUNDARIAS				
Aceras o veredas	1.20			2.40
Estacionamiento	1.80			5.40
Pistas o Calzadas	2 Módulos de 2.70			2 Módulos de 3.00

Nota: Las medidas están indicadas en metros.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO Y HABILITACIONES URBANAS

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° 125/ 2014-MML – GDU – SPHU

Las demás vías colindantes son Vías Locales, cuyas secciones se definen en el proceso de Habilitación Urbana de la zona, teniendo en cuenta el uso a servir.

4.- Se Deberá tener en cuenta en el proceso de Habilitación Urbana lo dispuesto en la Norma Técnica A.120 "ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES" del Reglamento Nacional de Edificaciones que fue aprobada con Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA del 08-05-2006 y posteriormente modificada con Decreto Supremo N° 010-2009-VIVIENDA del 09-05-2009 y demás normas aplicables al respecto.

5.- Deberá aprobarse el Planeamiento Integral en el cual desarrolla la integración a la trama urbana, de conformidad con la Ordenanza N° 1467-MML publicada el 02-12-2010, en el cual considere lo dispuesto en la Norma TH.010, TH.020, A.120 y GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones y sus modificatorias con Decreto Supremo N° 010-2009-VIVIENDA del 09-05-2009 y Decreto Supremo N° 006-2011-VIVIENDA del 16-07-2011.

c) USOS DE LOS SUELOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES

En Residencial de Densidad Media-RDM

De conformidad con el Artículo 2° de la Ordenanza N° 1105-MML, para el Área de Tratamiento Normativo I, se aplicará el Anexo N° 02, Cuadro N° 01 y N° 03 de la Ordenanza N° 1015-MML del 14-05-2007, estableciendo:

USOS PERMITIDOS: Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial.

En el Anexo N° 02, literal B.2 de la Ordenanza N° 1105-MML, establece: En las zonas Residenciales de Densidad Media – RDM, del Área de Tratamiento Normativo I, se permitirá en primer piso el uso complementario de Comercio a pequeña escala y Talleres Artesanales, hasta un área máxima equivalente al 35% del área del lote y con las actividades compatibles señaladas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas correspondiente.

En Comercio Zonal-CZ

USOS PERMITIDOS: Comercio Zonal

USOS COMPATIBLES: Residencial de Densidad Alta-RDA y Residencial de Densidad Media-RDM.

Se permitirá utilizar hasta el 100% del área de los lotes comerciales para uso residencial.

d) COEFICIENTES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN

En Residencial de Densidad Media-RDM, no se indica.

En Comercio Zonal-CZ, no se indica.

e) ÁREA DE LOTE NORMATIVO

De conformidad con el Artículo 2° de la Ordenanza N° 1105-MML, para el Área de Tratamiento Normativo I, se aplicará el Anexo N° 02, Cuadro N° 01 de la Ordenanza N° 1015-MML del 14-05-2007, estableciendo:

ZONIFICACION	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
RESIDENCIAL DE DENSIDAD DE MEDIA - RDM	Unifamiliar	90.00 m2	6.00 ml
	Multifamiliar	120.00 m2	6.00 ml
	Multifamiliar	150.00 m2	8.00 ml
	Conjunto Residencial	800.00 m2	20.00 ml
COMERCIO ZONAL – CZ	Existente según proyecto

f) CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

De conformidad con el Cuadro N° 1 y N° 3 de la Ord. 836-MML publicada el 22 de Setiembre de 2005 y sus modificatorias Ordenanza N° 996-MML del 11.02.07, Ordenanza N° 1236-MML del 08.04.2009 y Ordenanza N° 1572-MML del 14.12.11, se establece:





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO Y HABILITACIONES URBANAS

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° 1251 2014- MML – GDU - SPHU

Tipo de Habilitación	Para Recreación Pública	Para Parques Zonales	Para Renovación Urbana	Para Servicios Públicos Complementarios		TOTAL DE APORTES
	En la propia Urbanización	SERPAR	FOMUR (Emilima SA)	Al Ministerio de Educación	En la Municipalidad Distrital respectiva	
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - RDM	7%	2%	1%	2%	2%	14%
COMERCIO	5%	3%	2%	10%

g) CALIFICACIÓN DE BIEN CULTURAL INMUEBLE, DE SER EL CASO

No tiene calificación de Monumento.

Para fines de Habilitación Urbana, deberá solicitar al Ministerio de Cultura el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos – CIRA, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

PAGOS

El recurrente ha cumplido con abonar el (los) siguiente (s) pago (s):

S/ 176.61 con Ticket N° 003 0000124472 del 04/07/2014 por derecho de Trámite

Se otorga el Presente Certificado a solicitud de (la):

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CAROLINA S.A.

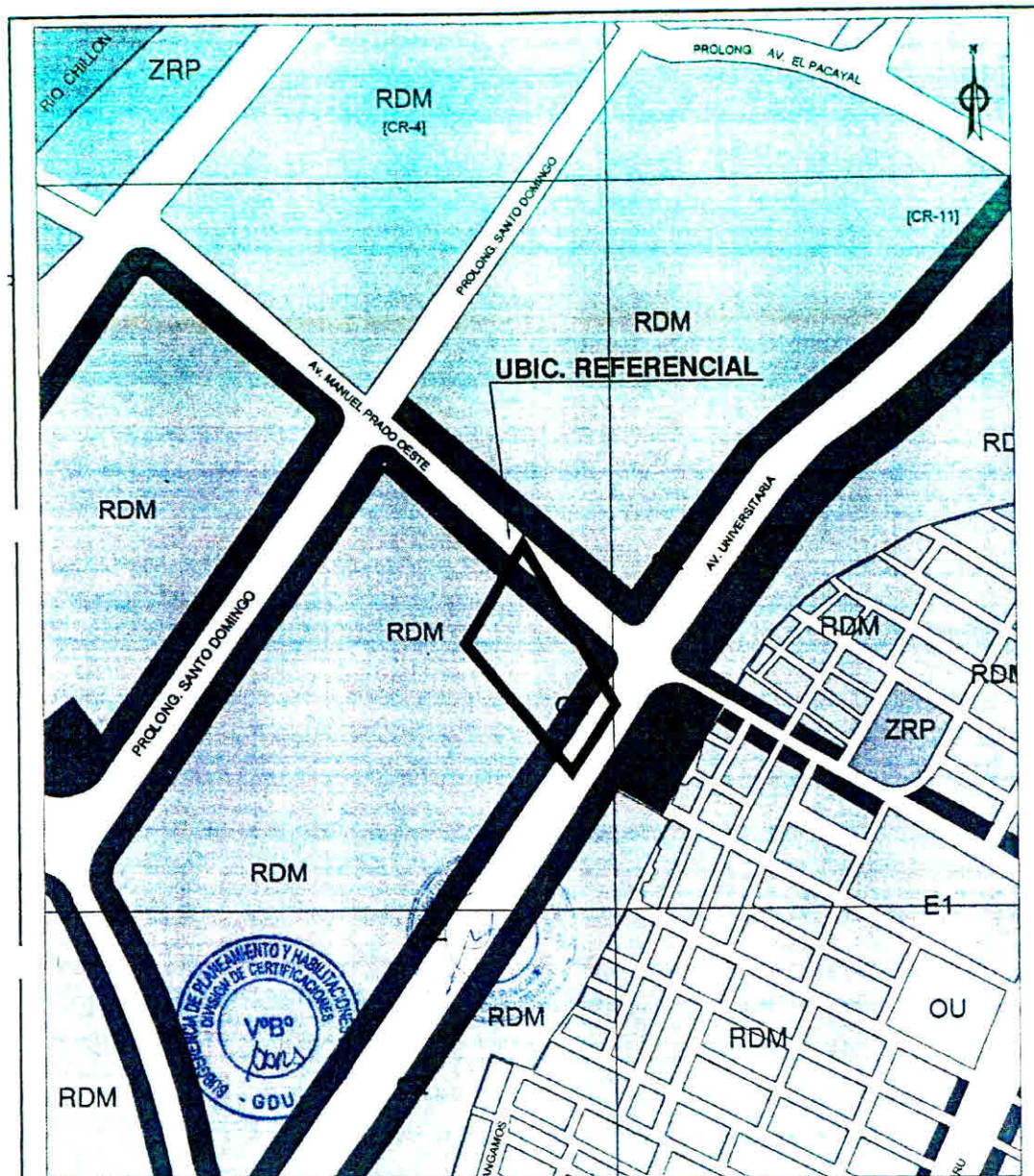
Tramitado con Expediente 00000197017 - 2014

Forma parte del presente, el Plano N° 24543 – Z y 2454 – V - 2014 -MML/GDU-SPHU/DC, que se adjunta.

El presente documento tiene una vigencia de 36 meses

Lima, 10 JUL 2014

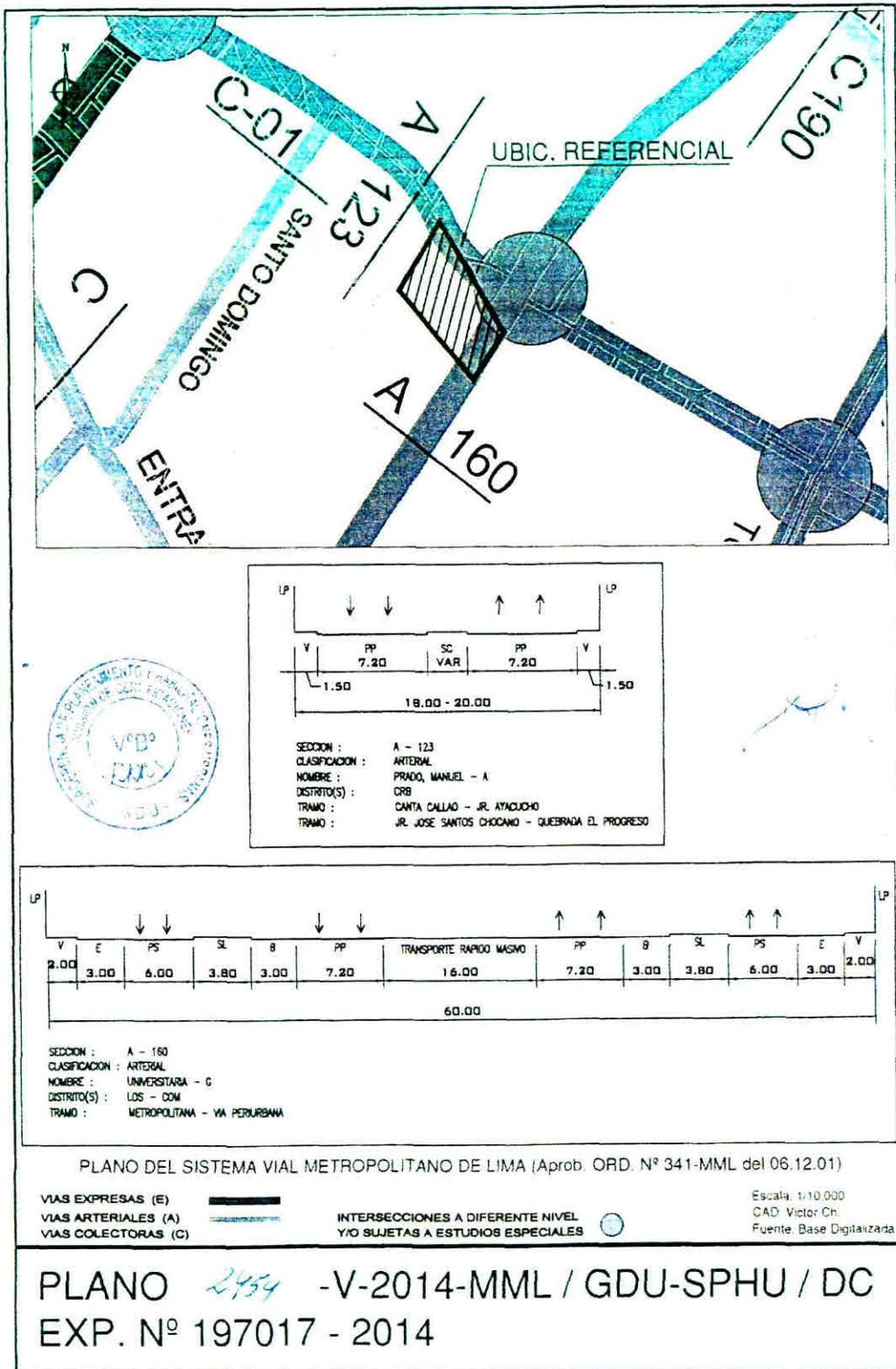

.....
Arq. Binmi R. Bravo Rojas
C.A.P. 5611
Jefe de División de Certificaciones
YSGT/BRBR/maga



REAJUSTE INTEGRAL DE LA ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DE LIMA METROPOLITANA
 PLANO DE ZONIFICACION - DISTRITO DE CARABAYLLO
 (Aprob. Ordenanza N° 1105-MML del 05.01.2008)

Escala: 1:7.500
 CAD: Victor Ch
 Fuente: Lamina de Zonificación
 (Escanada y Escalada)

PLANO 2434 -Z-2014 - MML / GDU - SPHU / DC
EXP. N° 197017 - 2014

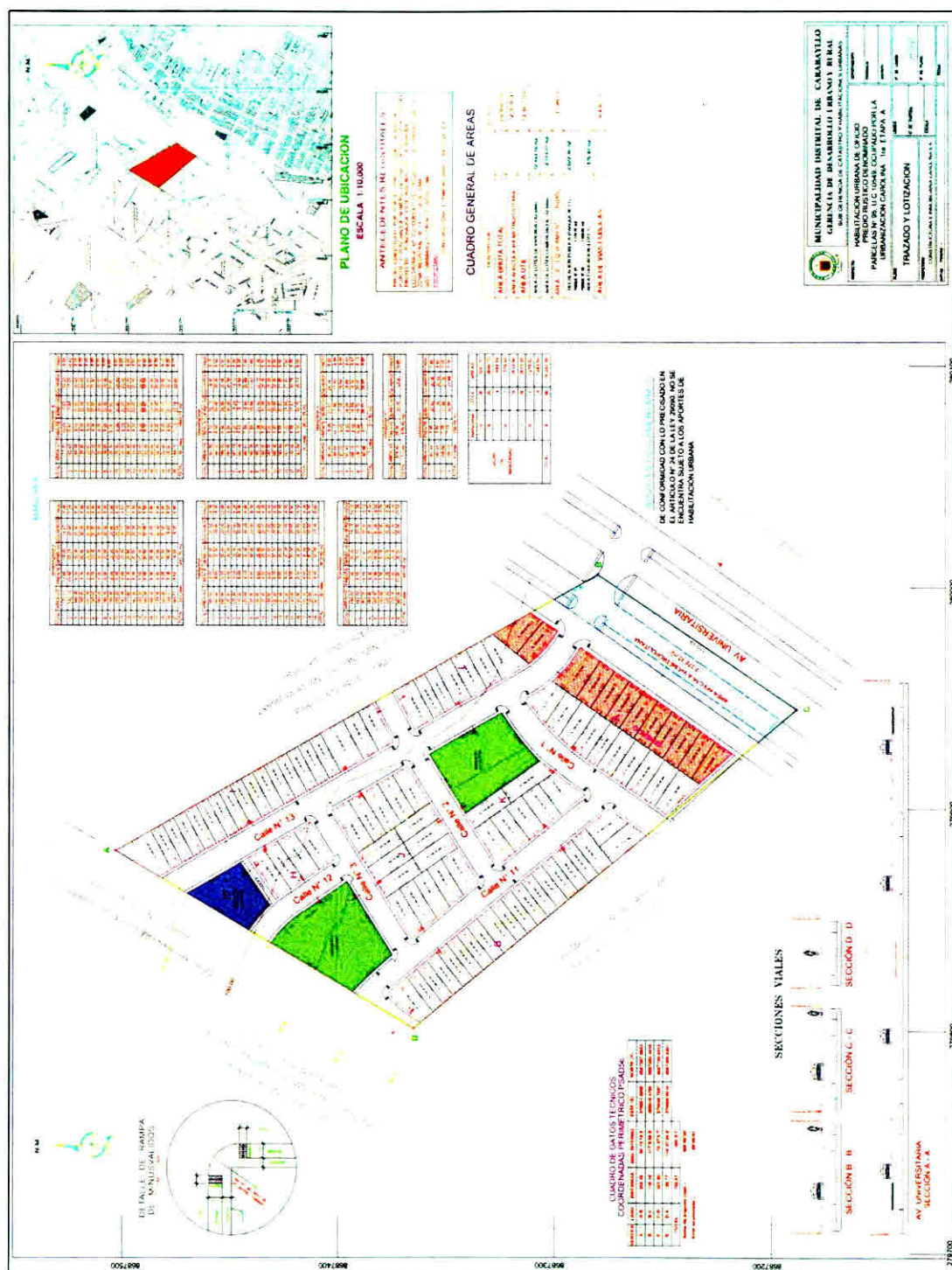


Plano Perimétrico perteneciente a la Urbanización Carolina 1era Etapa A.



Figura 9

Plano de lotización perteneciente a la Urbanización Carolina 1era Etapa A



Fuente: Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbana de la
Municipalidad Distrital de Carabaylo